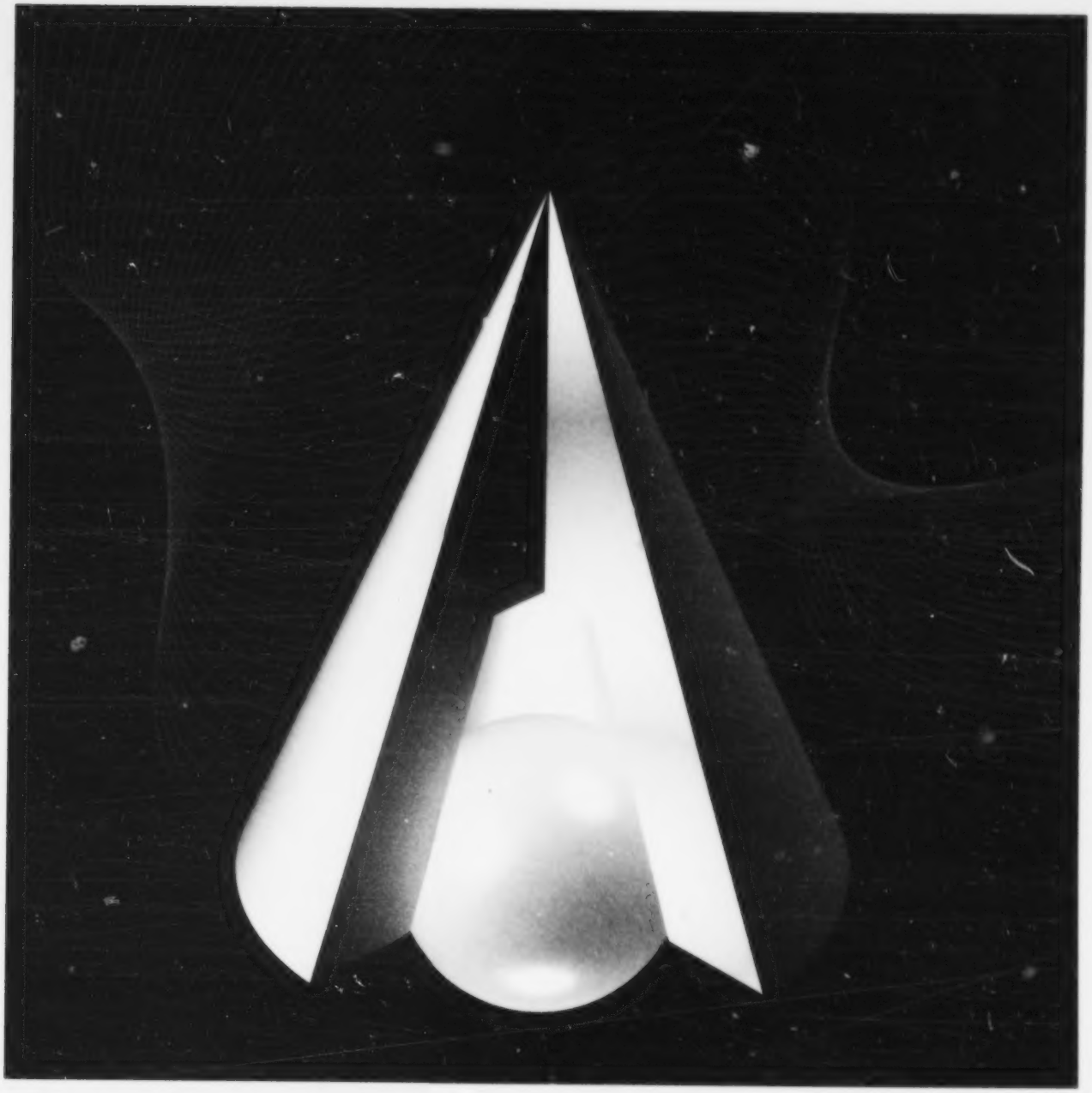
Research Paper Series

Analytical Studies

The Decline of the Immigrant Homeownership Advantage: Life-Cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001

by Michael Haan

No. 238



Statistics Canada Statistique Canada

Canada

ANALYTICAL STUDIES
RESEARCH PAPER SERIES

The Analytical Studies Research Paper Series provides for the circulation, on a pre-publication basis, of research conducted by Branch staff, visiting Fellows and academic associates. The Research Paper Series is intended to stimulate discussion on a variety of topics including labour, business firm dynamics, pensions, agriculture, mortality, language, immigration, statistical computing and simulation. Readers of the series are encouraged to contact the authors with comments, criticisms and suggestions. A list of titles appears at the end of this document.

Papers in the series are distributed to Statistics Canada Regional Offices, provincial statistical focal points, research institutes, and specialty libraries. These papers can be downloaded from the Internet at *www.statcan.ca*.

Publications Review Committee
Analytical Studies, Statistics Canada
24th Floor, R.H. Coats Building
Ottawa, Ontario, K1A 0T6
(613) 951-1804

The Decline of the Immigrant Homeownership Advantage: Life-Cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001

by Michael Haan

11F0019 No. 238
ISSN: 1205-9153
ISBN: 0-662-39121-7

Business and Labour Market Analysis Division
24-F, R.H. Coats Building, Ottawa, K1A 0T6
Statistics Canada (613) 951-3762
Facsimile Number: (613) 951-5403

The paper is available on Internet: (www.statcan.ca)

February 2005

This research was supported by the Statistics Canada Doctoral Fellowship Program, which the author held from September 2003 to May 2004. Many thanks to John Myles and Feng Hou for reading over earlier drafts.

This paper represents the views of the author and does not necessarily reflect the opinions of Statistics Canada.

Published by authority of the Minister responsible for Statistics Canada

© Minister of Industry, 2005

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without prior written permission from Licence Services, Marketing Division, Statistics Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Aussi disponible en français

Table of Contents

1. Introduction 4

2. Housing careers and the median housing consumer 5
   2.1 Homeownership relevant changes in the Canadian population 6

3. Changes in the socioeconomic characteristics of immigrants and the Canadian-born 7
   3.1 Income 7
   3.2 Changes in other labour market characteristics 8
   3.3 Changes in educational attainment 9

4. Changes in family composition, 1981-2001 10

5. Changes in immigrant 'recency' 11

6. Changes in locational choices 11

7. Hypotheses 12
   7.1 The evolution of housing careers over time 13

8. Data and methods 13
   8.1 Data 13
   8.2 The variables 13
   8.3 Analytical technique 15

9. Results 17
   9.1 Are locational choices responsible for the declining immigrant advantage? 18
   9.2 To what extent do changes in socioeconomic characteristics reverberate in the housing market? 18
   9.3 The role of differential changes in family composition 19
   9.4 Changes in immigrant recency have reduced the immigrant advantage 20

10. Hanging housing careers by time and family type 20
   10.1 The evolving Canadian housing career 22

11. Discussion 23

12. Conclusion 24

References 26

Abstract

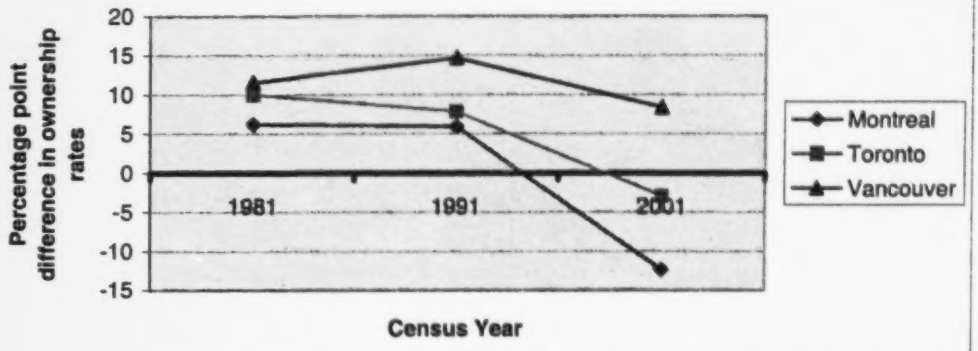
In the past, working-age immigrant families in Canada's large urban centres had higher homeownership rates than the Canadian-born. Over the past twenty years however, this advantage has reversed, due jointly to a drop in immigrant rates and a rise in the popularity of homeownership among the Canadian-born. This paper assesses the efficacy of standard consumer choice models, which include indicators for age, income, education, family type, plus several immigrant characteristics, to explain these changes. The main findings are that the standard model almost completely explains the immigrant homeownership advantage in 1981, as well as the rise over time among the Canadian-born, but even after accounting for the well-known decline in immigrant economic fortunes, only about one-third of the 1981-2001 immigrant change in homeownership rates is explained. The implications of this inability are discussed and several suggestions for further research are made.

Keywords: Homeownership, Immigration, Housing Careers

1. Introduction

Historically, immigrants in Canada's 3 largest CMAs enjoyed higher homeownership rates than the Canadian-born (Figure 1). According to the census, 52%, 65%, and 70% of all working-age immigrant families living in Montreal, Toronto, and Vancouver owned their homes in 1981, each surpassing the rates of their Canadian-born counterparts (46%, 55%, and 58%, respectively). By 2001, although the immigrant advantage still existed in Vancouver (64% versus 55%), it had disappeared in both Montreal (42% versus 54%) and Toronto (61% versus 64%).

Figure 1: The decline of the immigrant homeownership advantage among 25-54 year olds, Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001



Note: The unit of analysis is the economic family. Non-permanent residents, persons living in collective dwellings and immigrants arriving in a Census year or the year immediately prior are deleted from file.
Source: 1981-2001 Census of Canada economic family file created by author.

Homeownership plays a fundamental role in determining the social and economic well-being of families (Rosenbaum 1996), it is a dimension of social stratification (Alba and Logan 1992), and a bellwether of future inequality (Charles and Hurst 2002)[1]. It can therefore be broadly conceived as a salient indicator of an immigrant family's life chances in their destination country, reflecting their ability to meet the economic requirements of a large purchase, all-the-while finding a neighbourhood, community, and ultimately, country worth settling and investing in. Consequently, the recent immigrant decline may have implications that extend beyond inequality in the present.

1 See Rohe, McCarthy and Van Zandt (2001) for a critical review of some of the benefits of homeownership.

The purpose of this paper is to identify the socioeconomic and demographic sources of this decline.[2] Using the 1981-2001 Census of Canada 20% sample economic family files,[3] compositional characteristics are found to explain some, but not all, of the declining advantage; for the Canadian-born, the increase stems from changes in housing careers; most of the immigrant decline remains unexplained. To provide a backdrop for understanding these trends, the parallel notions of 'housing career' and 'median housing consumer' are detailed below and illustrated with some descriptive statistics. Next, several reasons to suspect an evolution in housing career in recent history are provided, followed by four hypotheses about how compositional changes might have differentially affected immigrant and Canadian-born homeownership rates. These hypotheses are then tested, as is the prospect of interactions with time, and the implications of both sets of findings are discussed.

2. Housing careers and the median housing consumer

A good deal of housing research relies on a microeconomic model of consumer choice, where the average person, or 'median housing consumer', makes decisions based on his/her needs and preferences, contingent on financial resources (Alba and Logan 1992; Flippen 2001). Since these decisions are both sequential and dependent on life circumstances, people have 'housing careers', much like they have employment and family careers (Mulder 1993). Like these other careers, 'housing career' borrows heavily from the notion of the life-cycle, which casts life as a series of changes in states, each affecting needs and altering preferences. A basic ideal-type housing career, paraphrased from Foote et al. (1960), and reiterated in Murdie et al. (1999), might as a minimum contain the following phases: (1) pre-child, (2) childbearing (3) child-rearing and launching, (4) post-child, and (5) later life.[4]

People in their pre-child phase are typically younger, have few long-term investments, and must contend with more precarious employment prospects. As a result, their spending habits are 'prudent', or cautious in the face of future income uncertainty (Nagatani 1972). At this stage, individuals either live with their parents or in rental accommodations. As income and employment stabilizes, individuals—or possibly, by now, families—begin to think more seriously about their shelter as not only a consumption good but also an avenue for investment, making them more receptive to the idea of moving into an owner-occupied dwelling. Families will shift their preferences several times as they pass through their housing career phases

2 Throughout this paper, the change in the homeownership gap is referred to as an immigrant decline for style and brevity, even though in reality the change in relative positions stems as much from an increase among the Canadian-born as it does to a decrease among immigrants.

3 Highest earners are selected to represent the entire economic family. Institutionalized residents and collective dwelling residents, and those who immigrated either in the census year or the year before the census (since they are unlikely to have received a full year's income) are not included in this study.

4 In 1960, when Foote et al. introduced the median housing consumer, it consisted of a Canadian-born husband and wife, married at age 23 and 20, respectively, with 2 or 3 children born when the husband was between 25-30 years old (Foote et al. 1960, p.97).

mentioned above, although they will likely not return to renting until later life, when they must often forfeit their housing equity to gain access to constant care.[5]

Although not specifically designed with an eye to describing the median *immigrant* housing consumer, the logic can be applied in a fairly straightforward manner, once immigrants overcome the hurdles of integrating into their new society. The housing career caricature above can therefore be conceived as the model that immigrants 'assimilate into', and for immigrants as well as the Canadian-born, the standard demographic and socioeconomic characteristics that determine where an individual is in their housing career (age, family composition, childbearing, and labour market characteristics) are expected to be the primary factors driving homeownership propensities. For immigrants, duration and attainment of charter language ability will also shape homeownership patterns.

2.1 Homeownership relevant changes in the Canadian population

As the description above suggests, in order for housing careers to proceed accordingly, the median consumer needs to leave home, marry, have children, secure stable employment, and eventually retire in a part- or full-time care facility. Although these events still occur for some Canadians, many today construct much more diverse biographies, suggesting that overarching concepts like median housing consumer and housing career have become somewhat limiting as conceptual ideal-types, and are decreasingly useful for understanding residential experiences in contemporary Canadian society.

This diversification stems from many sources. First, due to changes in the labour market, both immigrants (Baker and Benjamin 1994; Frenette and Morissette 2003) and young adults (Heisz, Jackson and Picot 2002; Picot and Myles 1996) have been experiencing depressed earnings and poorer employment prospects in recent history; second, the decline of the 'family-centered life course'(Ravanera, Rajulton and Burch 1998) has eroded the monopoly of marriage as a conjugal endpoint and desirable social institution (Hughes 2003); third, since each CMA has its own peculiar housing market, the allocation of immigrants and the Canadian-born could alter relative homeownership rates; finally, due to high immigration rates in the 1990s, there are presently more new arrivals, and the immigrant advantage could be due to changes in immigrant 'recency'.

In total, this new context appears to be helping the Canadian-born buy homes but hurting immigrants (Table 1). In 1981 immigrants surpassed the homeownership rates of the Canadian-born by a wide margin, but have been rapidly losing their advantage since then, so that by 2001 it became more accurate to talk about the immigrant housing disadvantage. Table 1 shows that this change can be jointly attributed to an increase in ownership rates among the Canadian-born operating alongside a decrease for immigrants. Below, the four possible sources

Table 1: Ownership rates, 1981-2001

Year	CB	Imm.
1981	51.0%	62.9%
1991	52.3%	61.4%
2001	58.6%	57.9%

Source: 1981-2001 Censuses of Canada.

5 This is obviously a 'straw man' version of the housing career, and has been criticized heavily for its blindness to the unique nature of housing as an investment good. It is presented here only as a baseline model of housing consumption, and departures are expected. The argument here is that departures are becoming increasingly common, and that 'median housing consumer' is accurate for a decreasing portion of the population.

of change in housing careers mentioned above are described in greater detail, each presented with an eye to identifying the sources of the immigrant housing decline.

3. Changes in the socioeconomic characteristics of immigrants and the Canadian-born

3.1 Income

Since homeownership is necessarily a function of income (Miron 1988), the ability of families to continue buying homes at the rates of their predecessors depends heavily on comparable levels of labour market success.

Table 2: Median family income by age and immigrant status, 1981-2001

	Canadian-born			Immigrant		
Age	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	$33,729	$35,388	$36,161	$30,880	$29,209	$28,208
35-44	$34,606	$37,609	$39,054	$31,508	$32,119	$28,212
45-54	$38,083	$42,096	$42,759	$35,201	$37,575	$34,161
45-54 - 25-34 year olds	$4,354	$6,708	$6,598	$4,320	$8,366	$5,953

Note: Age refers to the highest earner in the economic family. All figures are Adult-equivalent-adjusted and deflated to 2000 dollars.
Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files

Assuming income proxies labour market success, Table 2 above shows that both immigrant and Canadian-born young people have been doing progressively worse compared to their older counterparts. In 1981, both immigrant and the Canadian-born aged 25-34 earned about $4,300 less (AEA-adjusted, in 2000 dollars) than 45-54 year olds. This gap increased in the 1980s, and shrunk after that, so that by 2001 the income gap between 25-34 and 45-54 year olds was around $6,600 for the Canadian-born and $6,000 for immigrants, a relative widening of approximately $2,200 and $1,600, respectively.

Given this growing divergence, we would expect to see a similar widening in homeownership rates. Instead, there has been almost no change (Table 3). In 1981, 45-54 year olds had an ownership rate that was between 23 (Canadian-born) and 27 (immigrants) percentage points higher than their 25-34 year old counterparts. By 2001 the gap was virtually identical implying that, despite income declines, younger generations of homebuyers in the 3 CMAs have been able to keep pace with their elders.

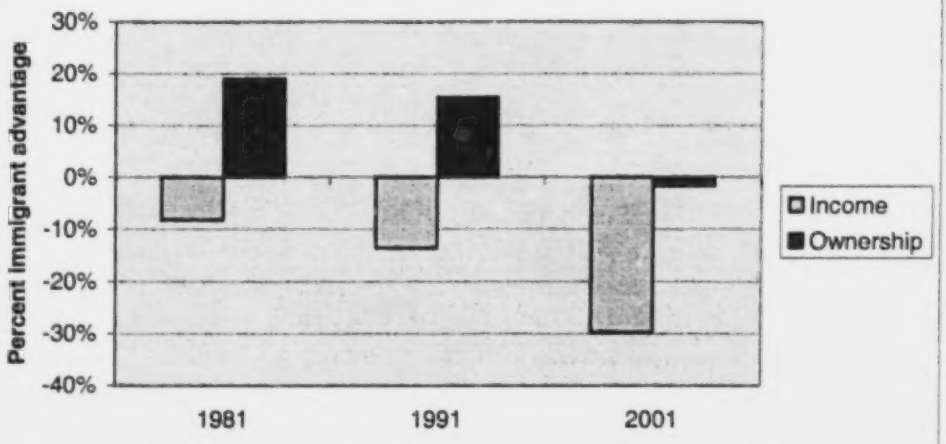
Table 3: Homeownership rates by age and immigrant status, 1981-2001

	Canadian-born			Immigrant		
Age	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	38.9%	40.6%	43.9%	47.8%	42.6%	42.6%
35-44	59.9%	58.4%	63.6%	67.3%	64.2%	56.5%
45-54	61.4%	64.3%	66.9%	74.9%	73.6%	69.5%

Note: Age refers to the highest earner in the economic family. Differences are expressed in percentage points.
Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files

A different story emerges between immigrants and the Canadian-born. Like young people, each successive wave of immigrants has been earning less than its predecessor, but unlike young people, their relative homeownership rates have also been declining (Figure 2).[6] Already in 1981, immigrants were earning nearly 10% less than the Canadian-born, but homeownership rates were much higher (see Ray and Moore (1991) or Teixeira (1995) for a discussion of some of the reasons behind high homeownership rates of some earlier immigrant groups). Over the next twenty years, not only did the income gap grow, but the homeownership advantage also disappeared.

Figure 2: Median AEA family income and ownership differences, immigrants and the Canadian-born 1981-2001



Note: Income is AEA-adjusted. Immigrants who arrived in census year or the year before are excluded
Source: 1981-2001 Census of Canada economic family file created by author where heads are age 25-54.

Given the trends in income and ownership shown above, in the multivariate analysis later is expected that income will form a large part of reason for the immigrant homeownership decline, although certainly not all, given that young people have also experienced a decline in earnings without an accompanying drop in homeownership.

3.2 Changes in other labour market characteristics

The ability to meet downpayment requirements and to fulfill the necessary long-term obligations associated with homeownership depends not only on present income, but also on the capacity to maintain (or surpass) these earnings well into the future. These are difficult to assess with cross-sectional data, but at least one indicator, the number of full-time earners in an economic family, does allow for an assessment of earnings stability. In one earner households, financial security entirely rests on the vitality of one person, whereas a household with earnings 'spread out' over

6 For a more detailed discussion of this, see Baker and Benjamin (1994), Frenette and Morissette (2003), or McDonald and Worswick (1998).

several people will be less reliant on a single source, and might therefore be less likely to experience a total loss of earnings, presumably making them a smaller credit risk.

Table 4: Number of full-time earners, 1981-2001		
Year	Canadian-born	Immigrant
1981	1.30	1.49
1991	1.30	1.43
2001	1.36	1.37

Note: Refers only to economic families with more than one adult.
Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files.

If we accept this to be the case, then immigrants held an advantage up to the 1990s (Table 4). Since then, this has diminished, and by 2001 immigrant and Canadian-born households had reached earner parity. These differences could partly stem from what has been described as the 'casualization', or the trend away from stable, full-time, employment (Vosko, Zukewich, and Cranford 2003), and has been found elsewhere to disproportionately affect visible minorities and recent immigrants (Ibid.). Consequently, the rise of casualization, defined as a drop in income and a relative decline in the proportion of high earners working full-time is expected to negatively affect both immigrant confidence in making a long-term financial commitment and a mortgage lender's willingness to provide the requisite funds, thereby depressing immigrant homeownership rates.

3.3 Changes in educational attainment

Another socioeconomic shift in the Canadian population likely to alter housing careers is the further consolidation of tertiary education into the life course (Table 5). In 1981, only 21% of the Canadian-born and 21% of all immigrants aged 25-34 had a university degree. These rates are even lower among older cohorts, at 19% and 12%. Educational attainment levels steadily increased over the next twenty years, so that by 2001 a third of young Canadian-born adults and 35% of all young immigrant high earners could claim a bachelor's degree or higher.

Table 5: Educational attainment by age and immigrant status, 1981-2001									
	1981			1991			2001		
Age	CB	FB	Diff	CB	FB	Diff	CB	FB	Diff
25-34									
No High school	20%	23%	3	17%	21%	4	11%	14%	3
High school	16%	10%	-6	14%	13%	-1	9%	10%	0
Post-secondary	43%	46%	2	46%	44%	-2	47%	41%	-6
B.A. or above	21%	21%	0	23%	22%	-1	33%	35%	2
35-44									
No High school	29%	31%	1	18%	22%	3	14%	17%	3
High school	14%	7%	-7	15%	11%	-4	14%	12%	-2
Post-secondary	38%	43%	4	42%	42%	0	46%	41%	-5
B.A. or above	19%	19%	1	24%	25%	1	26%	30%	4
45-54									
No High school	44%	42%	-1	28%	29%	1	16%	19%	3
High school	12%	7%	-5	15%	10%	-6	16%	12%	-5
Post-secondary	32%	39%	6	37%	40%	3	41%	40%	-1
B.A. or above	12%	12%	0	20%	22%	2	27%	29%	2

Source: 1981-2001 Census of Canada economic family file created by author. Figures are for highest earner only. Comparable data for 1971 are not available.

Increases in educational attainment will likely alter housing careers for several reasons. First, people will be less likely to buy homes as long as they are in school, due to both mobility requirements and budget constraints. Although this may not alter the relationship between education and income, it will likely change the age patterns of housing consumption. As young people continue the move towards higher educational attainment, an almost inevitable result is the delay of a home purchase.

Once they complete their training, however, university graduates have higher levels of human capital and should have an easier time securing a mortgage, enabling a rapid 'catch-up'. As one of the most salient indicators of human capital, educational attainment signals both future earnings potential and income stability, and once again we'd expect this to increase homeownership rates. Assuming equal returns and credential valuation,[7] there is little reason to expect that the increases in educational attainment will convey an advantage to either immigrants or the Canadian-born, since both groups have increased their educational attainment levels in tandem.

4. *Changes in family composition, 1981-2001*

In addition to the labour market-related determinants of homeownership outlined above, another important factor in the decline of the immigrant advantage is the evolution in the type, nature and duration of conjugal relations in Canada. A central part of the housing career caricature presented above is the family status of the individual, and given that people are now much more likely to delay or forego marriage (Statistics Canada 2003), live common law (Statistics Canada 2000), and/or experience marital dissolution than they were in the past (Beaujot 1991), it is likely that housing careers have also changed due to shifts in the nature of conjugal relations.

Table 6: Family composition by year and immigrant status

Family type	1981			1991			2001		
	CB	Imm.	Diff.	CB	Imm.	Diff.	CB	Imm.	Diff.
Married with children*	40%	55%	-15.0	34%	48%	-14.0	32%	45%	-13.2
Married without children*	22%	18%	4.0	23%	20%	3.0	22%	20%	2.3
Lone-parent	9%	7%	2.0	9%	9%	0.0	10%	12%	-1.1
Unattached individuals	19%	13%	6.0	22%	12%	10.0	24%	13%	11.4
Non-family member**	7%	5%	2.0	9%	7%	2.0	7%	6%	1.2

* Includes common law.

**Includes persons who do not belong to a census family but are part of an economic family, such as cousins, grandparents, lodgers, roommates and employees.

Source: 1981-2001 Censuses of Canada economic family file created by author.

As Table 6 above suggests, the proportion of the population with the relationship patterns of a median housing consumer has declined dramatically, particularly among the Canadian-born. Comparing immigrants to the Canadian-born, in 1981 immigrants seem to more closely approximate the median housing consumer, with a far greater proportion of households containing married adults with children (the family type most likely to be in the ownership phase of the housing career). Since then, there have been a number of changes. First, among the

7 This may not be a reasonable assumption, as credential recognition is an increasing problem for immigrants (Reitz 2003).

Canadian-born, the proportion of unattached individuals rose by five points, the number of families with children dropped by eight points, and the proportion of lone parents rose by one point. These should all reduce homeownership rates, as each signals a departure from the characteristics of the median housing consumer.

For immigrants, the prevalence of unattached adult households was steady, the percentage of lone-parent families nearly doubled, and the proportion of families consisting of a married couple with children declined by 10 points. Immigrants continue to resemble the median housing consumer more closely, and it is therefore expected that, relative to the Canadian-born, their family composition shields them to some extent from an even greater decline due to declining labour market fortunes.

5. Changes in immigrant 'recency'

As most contemporary accounts of immigrant incorporation acknowledge, new immigrants to Canada are expected to encounter initial difficulties settling into Canadian society, due to cultural differences, language barriers, and other difficulties. These hurdles should be temporary, however, and over time immigrants should increasingly enjoy access to the benefits that the Canadian-born have. As this relates to homeownership, immigrants will initially experience low homeownership rates, but as other outcomes improve with time, they should move towards owner-occupied accommodations. Consequently, knowledge of a charter language and duration in Canada should both positively predict homeownership, and if currently a greater proportion of immigrants are recent arrivals then the declining immigrant advantage could be traced to a net shift in immigrant 'recency'.

Table 7: Distribution of immigrants by duration in Canada

Years in Canada	1981	1991	2001
2 to 5	8.5%	15.3%	15.8%
6 to 10	21.3%	11.3%	20.7%
11 to 15	23.1%	13.6%	17.0%
15 to 20	11.8%	19.8%	9.2%
20+	35.4%	40.0%	37.3%
Mean	16.6	18.0	17.3

Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files

Table 7 shows this to be the case. In 2001, over one-third of the foreign born in Canada's three big CMAs had been in Canada for ten years or less. This is a greater share than in any other year, and could therefore overemphasize the magnitude of the immigrant homeownership decline. The advantage may therefore only be temporarily suspended, and as duration increases, there may be a resurgence of the immigrant advantage.

6. Changes in locational choices

Since each CMA has its own housing market peculiarities (attitudes toward ownership and tenancy, as well as housing age, quality, and availability), homeownership rates also vary widely across CMAs. Montreal, for example, has a long history of being extremely tenant-friendly (Choko 1987), and has much lower homeownership rates than the other two CMAs (Table 8).

Table 8: Homeownership rates by city, 1981-2001			
	1981	1991	2001
Montreal	47.0%	50.5%	52.1%
Toronto	59.8%	58.8%	63.2%
Vancouver	62.4%	56.6%	58.9%

Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files created by author

Given these differences across CMAs, shifts in the locational choices of immigrants and the Canadian-born over time will likely alter relative homeownership rates, and could account for some of the declining advantage.

Table 9: Distribution of immigrants and the Canadian-born across cities, 1981-2001									
	1981			1991			2001		
	CB	Imm.	All	CB	Imm.	All	CB	Imm.	All
Montreal	49%	24%	40%	46%	21%	38%	45%	19%	36%
Toronto	33%	58%	42%	35%	61%	43%	36%	60%	44%
Vancouver	18%	18%	18%	19%	18%	19%	19%	21%	20%

Source: 1981-2001 Census of Canada economic family files created by author

As can be seen in Table 9 above, Montreal claims a decreasing share of the population of the three CMAs over time, going from 40% in 1981 to only 36% in 2001, with Toronto and Vancouver equally claiming the difference. The decline was almost the same for immigrants and the Canadian-born, with a 5 point drop for immigrants and a 4 point drop for the Canadian-born. This movement away from Montreal is especially pronounced among more recent arrivals (< 10 years), which is perhaps the least likely group to have accumulated Canadian housing equity (Table 8). Although Toronto's net recipiency has remained relatively stable, with around 60% of the three CMAs' recent arrivals, Montreal has declined, with Vancouver largely claiming the difference. Consequently, like family changes, distribution across CMAs should further protect immigrants from a greater decline.

Table 10: Distribution of Recent Immigrants, 1981-2001			
CMA	1981	1991	2001
Montreal	22.6	20.7	17.8
Toronto	58.9	62.3	59.0
Vancouver	18.5	17.0	23.2

7. *Hypotheses*

Several hypotheses about the immigrant homeownership decline can be drawn from the discussion above. First, it seems likely that both diminishing immigrant labour market fortunes (Figure 2) and changes in immigrant recency (Table 7) will push immigrant homeownership rates downward. These two forces may be offset to some extent by other factors, such as an immigrant movement away from tenant-friendly Montreal (Tables 9 and 10) and a family structure that continues to more closely approximate that of the median housing consumer (Table 6). Drawing from the evidence presented thus far, the following four hypotheses emerge:

1. Changes in immigrant and Canadian-born CMA choice, most notably an immigrant movement away from Montreal (especially recent immigrants), will dampen an even greater immigrant decline.

2. The declining economic resources (income, number of earners, full-time status and unemployment prevalence) of recent immigrants hinder their ability to buy a home.

3. Within the framework of the traditional housing career, a greater proportion of immigrant families should seek homeownership, since more of them are likely to be married with children than the Canadian-born. This is expected to prevent an even greater decline.

4. The increasing share of immigrants that are recent arrivals in 2001 reduces immigrant homeownership rates.

7.1 The evolution of housing careers over time

The hypotheses above imply a historicity, or that compositional characteristics have the same impact on homeownership rates over time. This is likely to prove a naïve assumption, as the many cultural and structural changes that have swept across Canada from 1981-2001 probably also altered the incentive structures for buying homes. If this is true, then a person's social, economic and demographic 'repertoire' will position them differently for homeownership, both in terms of preference and accessibility, at different points in time. The 'potency' of various factors could therefore be evolving, implying that there may be interactions between time and the explanatory variable clusters above. To test for this, key variables will be interacted with time and entered into a subsequent set of models.

8. Data and methods

8.1 Data

The remainder of this study uses a 20% extract of a pooled sample of data from the beginning (1981) and end (2001) of the immigrant homeownership advantage decline. The unit of analysis throughout is the economic family, defined as either an unattached individual or a union of two or more persons living in the same dwelling and related by blood, marriage, common-law or adoption. The analysis is restricted to permanent Canadian residents who have recently moved and are not living in institutions, collective dwellings or military quarters, where the highest earner is age 25-54. For all analyses, the characteristics (year of arrival, socio-demographic variables, etc) of the highest earner are used to represent family characteristics.

8.2 The variables

The models used to test the hypotheses above are fairly standard in microeconomic models of consumer choice, and include life-cycle characteristics, CMA indicators, socioeconomic variables and immigration characteristics. *Life-cycle indicators* include demographic and household composition information. *CMA indicators* are expected to net out CMA-specific homeownership determinants, including availability, affordability, etc. *Socioeconomic characteristics* include measures of income, employment status, and several controls, like age and education, which are correlated with homeownership but not hypothesized to be important factors behind the immigrant homeownership decline. *Immigration characteristics* include an immigrant indicator, years since migration (YSM), YSM squared and knowledge of the local

languages (English/French in Montreal, and English in Toronto and Vancouver). YSM and its square are both mean-centered so that coefficients can be interpreted as the effect for immigrants that have been in Canada the average length of time (about 17 years in both 1981 and 2001). The coding for most variables (all except interaction terms) is presented in Table 11 below.

Table 11: Regression variables and coding key

	Coding	Mean
Demographic information		
Age 25-34	Reference Category	0.32
Age 35-44	Dichotomous, 1=yes	0.37
Age 45-54	Dichotomous, 1=yes	0.31
Household composition		
Married with children	Reference Category	0.42
Married without children	Dichotomous, 1=yes	0.21
Lone-parent	Dichotomous, 1=yes	0.10
Unattached individual	Dichotomous, 1=yes	0.18
Non-Census family member	Dichotomous, 1=yes	0.06
Educational information		
No High school	Reference Category	0.21
High school	Dichotomous, 1=yes	0.12
Post-secondary training	Dichotomous, 1=yes	0.42
University degree	Dichotomous, 1=yes	0.25
Currently in school (FT or PT)	Dichotomous, 1=yes	0.11
Income and employment status		
Number of full-time earners	Continuous	1.41
Income under $10,000	Reference Category	0.09
$10,000-19,999	Dichotomous, 1=yes	0.13
$20,000-29,999	Dichotomous, 1=yes	0.19
$30,000-39,999	Dichotomous, 1=yes	0.19
$40,000-49,999	Dichotomous, 1=yes	0.14
$50,000+	Dichotomous, 1=yes	0.25
Immigration characteristics		
Speaks English/French	Dichotomous, 1=yes	0.98
Canadian-born	Reference Category	0.50
Years since migration (centered)	Continuous	0.00
Years since migration Squared	Continuous	57.03
City indicators		
Montreal	Dichotomous, 1=yes	0.34
Toronto	Reference Category	0.47
Vancouver	Dichotomous, 1=yes	0.19
Time indicators		
Census year	Dichotomous, 1=2001	0.62
Dependent variable		
Owner	Dichotomous, 1=Owner	0.57

Note: In addition to these variables, a series of interaction terms are used in some models. These terms are discussed more fully below.

Income is adjusted with an adult equivalence scale (Statistics Canada 1999), a useful modification because it provides a better indication of how much money a family actually has for shelter. The method entails dividing the total economic family income by a weighted proportion of the number of people assumed to live off this income. In this analysis, the first person in the economic family is given a weight of 1, and each additional adult (age 18 or older) has a weight of 0.4. Children are weighted at 0.3, unless the family is a lone-parent family, in which case the first child is weighted at 0.4, and subsequent children are counted as 0.3 of a person. This tally is

known as the adult equivalence factor, and the total economic family income is divided by this number to yield adult equivalent adjusted (AEA) income. The difference between this figure and regular total income can be substantial, and to give an idea of the difference, a family with two adults and two children age 18 or under has an AEA income that is exactly half of their regular income. Since unattached individuals have no dependents, no adjustment is made to their income. AEA income is then further adjusted using the consumer price index so that it is in 2000 dollars, and then divided into $10,000 increments (collapsing values for those with adjusted income of less than $10,000 and over $50,000).

8.3 Analytical technique

To model housing tenure, researchers typically use logit or probit models, the two most common techniques for estimating binary outcomes. The advantage of these approaches is that predicted probabilities are bounded by 0 (no probability of homeownership) and 1 (100% probability of homeownership). The downfall is that the relationship between X and Y is non-linear, and on their own, the raw coefficients do not have any straightforward interpretive value. Depending on the goal of the analysis, this can encumber interpretation.

This paper seeks to identify the sources of a declining immigrant homeownership advantage over time, or to explain the 'difference in differences', and to facilitate this, linear probability models will instead be used. Although OLS is generally considered unsuitable for estimating binary outcomes, results will often be very close to non-linear functions when outcomes are evenly divided. In fact, Moffitt (1999) argues that OLS may actually be *superior* to non-linear models when coefficient estimates are sought instead of predicted values, as is the case here. To further eliminate doubts about the accuracy of results, however, OLS results have been compared with those derived from logit models, and in all cases, estimates were within one percentage point of each other. Consequently, interpretability has been greatly improved with very little loss of precision.

To assess the hypotheses stated earlier, immigrants and the Canadian-born are modeled in the same equation, a useful strategy because it illustrates what homeownership rates 'should' be, given observed characteristics, equal proportions, and the global effects of predictors (Coulson 1999). The four explanatory variable clusters used to assess hypotheses 1-4 (city indicators, socioeconomic indicators, family characteristics and immigration variables) plus the interaction terms (city and education) are incrementally introduced into the models. Because variables are likely to be correlated with one another, the order in which a variable is entered partly determines the magnitude of its impact. It is therefore possible to amplify the 'effect' of a single indicator by putting it before other variables with which it co-varies (entering age before income to magnify the 'effect' of age, for example). To further determine whether effects are confounded, age and education, the two variables most likely to be correlated with others[8] but not hypothesized to affect the immigrant advantage are entered independently to reduce misinterpretation of results.

Characteristics which do not correspond directly with housing careers, like CMA indicators, are entered first, followed by socioeconomic characteristics, then family composition and duration

8 Age, for example, is likely to be correlated with income and years of migration, and education will co-vary with income.

indicators. The ordering is slightly different from the earlier discussion, and was chosen for methodological (as opposed to theoretical) reasons. Stated more formally, the models are estimated in the following order:

$$H_{it} = \alpha + \eta I_{it} + \delta C_{it} + \mu(I_{it} * C_{it}) + \varepsilon_{it} \quad (1)$$
$$H_{it} = \text{Model 1} + \beta_1 CMA_{it} \quad (2)$$
$$H_{it} = \text{Model 2} + \text{Age} \quad (3)$$
$$H_{it} = \text{Model 3} + \text{Education Variables} \quad (4)$$
$$H_{it} = \text{Model 4} + \text{Labour Force Variables} \quad (5)$$
$$H_{it} = \text{Model 5} + \text{Family Characteristics} \quad (6)$$
$$H_{it} = \text{Model 6} + \text{Immigrant Characteristics} \quad (7)$$

Where: H = an owner/renter indicator

α	= Intercept
I	= Immigrant indicator
C	= Census year
CMA	= Census Metropolitan Area indicators
Labour Force Variables	= Income, Unemployed indicator, Full-time status and number of earners in economic family
Education Variables	= A vector of educational attainment indicators
Age	= Age of highest earner
Family Characteristics	= Family composition characteristics
Immigrant Characteristics	= Years since migration variables and knowledge of English/French
ε	= Error term

In the above models, δ refers to the unexplained increase from 1981 to 2001 in homeownership rates (in percentage points) for Canadian-born households, η equals the immigrant advantage in 1981, and μ stands for the change in the immigrant homeownership rate relative to the Canadian-born rate from 1981 to 2001. Tracking changes in η across models will show how well the 1981 immigrant advantage can be explained by the standard consumer choice model, whereas δ illustrates how well the models explain the increase over time for the Canadian-born. Of central interest in this analysis, however, is the coefficient μ, which indicates, by its magnitude, how well the models can explain the changing gap in homeownership rates.

The interpretation of these coefficients does not change with the inclusion of other covariates, only now it is the size of the gap after controls are introduced. In essence, δ, η, and μ can be interpreted as the portion of the difference that are unexplained by other variables in the model. To further illustrate, consider the model without covariates (Model 1). Recall that the 1981 Canadian-born homeownership rate was 51.0% and the immigrant rate was 62.9% (Table 1), and by 2001 the rates were 58.6% and 57.9% respectively, so δ for Model 1 should equal around 7.6, η should be 11.9, and μ for model 1 should equal -12.7.[9] Model 2 will net out any changes in μ due to changing CMA distributions (hypothesis 1), Model 3 controls for Age, Model 4 for education differences, Model 5 removes the effects of economic resources (hypothesis 2), Model

9 δ=58.6-51.0=7.6; η = (62.9-51.0)=11.9; μ = (51.0-62.9) – (58.6-57.9) = -12.7

6 captures family composition differences (hypothesis 3), and Model 7 removes the effects of changes in average immigrant 'recency' (hypothesis 4). In all of these models, the goal is to reduce μ to 0, thereby explaining the reasons behind the decline of the immigrant advantage.

9. Results

Table 12a lists the coefficients for all 'composition' models, with μ highlighted in bold. In Models 1-6, variables are incrementally introduced without any consideration for changing effects over time (except for a period main effect term and a period*immigrant interaction). From these models it can be determined how compositional changes have differentially affected the relative homeownership rates of immigrants and the Canadian-born. In Table 12b, the coefficients for Model 7 (reproduced for comparison purposes from Table 12a) plus the terms from the 'interaction' models (models 8-13) are shown, testing the prospect of changes in the effect of compositional characteristics over time.

Table 12a: Compositional determinants of the homeownership gap

	1	2	3	4	5	6	7
Variable	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**
Immigrant	0.1180	0.0873	0.0654	0.0659	0.0578	0.0423	0.0301
Period	0.0789	0.0739	0.0439	0.0228	0.0309	0.0533	0.0583
Period*Immigrant	**-0.1274**	**-0.1282**	**-0.1234**	**-0.1192**	**-0.0812**	**-0.0935**	**-0.0889**
Toronto		Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montreal		-0.1192	-0.1241	-0.1186	-0.0635	-0.0614	-0.0660
Vancouver		*-0.0023*	*-0.0037*	*-0.0027*	0.0371	0.0363	0.0330
Age 25-34			Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Age 35-44			0.1868	0.1861	0.1702	0.1351	0.1259
Age 45-54			0.2511	0.2518	0.1989	0.2151	0.1847
No high school				Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
High school				0.0476	0.0111	0.0117	0.0204
Post-secondary				0.0848	0.0293	0.0288	0.0389
University degree				0.1256	0.0312	0.0135	0.0418
Currently in school				-0.1110	-0.0592	-0.0331	-0.0236
Income < $10,000					Ref.	Ref.	Ref.
Income $10,000-19,999					0.0501	0.0158	0.0152
Income $20,000-29,999					0.1523	0.1242	0.1125
Income $30,000-39,999					0.2183	0.2087	0.1856
Income $40,000-49,999					0.2446	0.2573	0.2294
Income > $50,000					0.3084	0.3472	0.3091
Number of full-time workers					0.1351	0.0383	0.0365
Married with children						Ref.	Ref.
Married without children						-0.1898	-0.1854
Lone-parent						-0.2641	-0.2704
Unattached individual						-0.4236	-0.4332
Non-Census fam. member						-0.2740	-0.2690
English/French knowledge							-0.1158
YSM (mean-centered)							0.0200
YSM Squared							-0.0003
Intercept	0.5056	0.5647	0.4474	0.3967	0.0822	0.3556	0.4990
R squared	**0.0057**	**0.0175**	**0.0608**	**0.0713**	**0.2051**	**0.2740**	**0.2858**

Note: All coefficients but those in italics are statistically significant at p<0.05 or higher.

Source: 1981 and 2001 Censuses of Canada Master 20% random economic family subsample file of even proportions taken by author.

As expected, η, δ, and μ in Model 1 in Table 12a roughly correspond with the values derived shown earlier, further illustrating how closely the linear probability models approximate the descriptive results.

For all models the incremental increase in fit was found to be statistically significant with a sequential F-test, indicating that each cluster of variables increases the ability to correctly predict the tenure status of any given household. What is important for this paper is not how well these characteristics predict homeownership, however, but how well they explain the *differential* changes in homeownership rates. It is with this focus in mind that the results are presented below, with each hypothesis separately discussed under its own heading.

9.1 Are locational choices responsible for the declining immigrant advantage?

Hypothesis 1 posits that part of the reason behind the change in relative homeownership rates is that immigrants have increasingly chosen to locate in CMAs where conditions make homeownership attainment more difficult. Model 2 tests this by adding a vector of CMA variables to the baseline model.

Prior to looking at μ, it is worth noting the change in the immigrant main effect η and the Canadian-born period effect δ. Comparing η for Model 2 with the baseline model suggests that CMA choice did play a role in the immigrant homeownership advantage of 1981, as η goes from 11.8 percentage points in Model 1 to only 8.7 points in Model 2. The implication of this result is that the 1981 immigrant homeownership advantage of 12 points would have been about 3 points smaller if everyone was living in the same CMA (or in different CMAs with similar housing markets). CMA choice in 1981 was therefore a substantial part of the reason behind the immigrant homeownership advantage. Part of this can no doubt be linked to the relatively small proportion of immigrants living in Montreal in 1981, which as the coefficients in Model 2 show, have much lower expected homeownership rates.

Although allocation across CMAs impacts initial homeownership differences, it does little to explain the changes over time. For the Canadian-born, δ is reduced by only 0.5 points, and μ shows allocation across CMAs to have an even smaller effect for immigrants. This contradicts hypothesis 1, and shows that changes in the distribution of immigrants and the Canadian-born have had little effect on the changes in homeownership rates over time.

9.2 To what extent do changes in socioeconomic characteristics reverberate in the housing market?

The next possible cluster of characteristics behind homeownership dynamics are changes in the socioeconomic characteristics of immigrants and the Canadian-born. Foremost among these is the well-known decline in immigrant labour market success. Since these variables are heavily intercorrelated with other socioeconomic and demographic characteristics, it is first necessary to control for characteristics that covary with labour market characteristics and homeownership rates, but are not hypothesized to be behind changes in homeownership rates. As expected, both age (Model 3) and education (Model 4) bear a clear relationship to homeownership, but neither

seems to explain changes over time for immigrants. Education also explains a small portion of the immigrant decline, although once again it is very little.

Earlier in the paper (Figure 2), we saw that immigrants went from an 8% income disparity with the Canadian-born in 1981 to almost 30% less in 2001. Furthermore, not only was their income lower, but they also faced more precarious job prospects (Table 4 and Vosko, Zukewich and Cranford (2003)). Hypothesis 2 posits that these changes hurt the homeownership potential of immigrants and, as an extension, their ability to maintain a homeownership advantage.

The increase in R^2 of 7.1 in Model 3 to 20.5 in Model 4 attests to the centrality of labour market success in determining if a family owns a home or not. As expected, income and the number of full-time earners in a family increases the probability of homeownership by a large margin, and add more predictive power than any other cluster of variables in this analysis.

What is more important for our purposes here, however, is how these variables affect μ. Taking income and the number of full-time earners together, μ is reduced from -11.9 points in Model 4 to -8.1 in Model 5, a reduction of nearly one-third. This strongly suggests that the relationship between declining labour market success and homeownership rates are indeed related, supporting hypothesis 2 and demonstrating that part of the reason immigrants have been unable to maintain their homeownership advantage is their labour market misfortunes.

9.3 The role of differential changes in family composition

As illustrated earlier, compared to the family patterns of the Canadian-born, immigrants have a family structure that should lead them to prefer ownership to tenancy. With the increasing proportion of the Canadian-born living either as unattached individuals or lone parents, deviation from the standard housing career is much greater, and this should negatively affect homeownership rates. The family structure of immigrants should therefore protect them from greater homeownership declines.

We can see from Model 6 that this is the case. Compared with Model 5, μ increases from -8.1 points to -9.4 when family characteristics are included, implying that if the family structure of immigrants had changed in identical fashion to the Canadian-born in the 1981-2001 period, the homeownership decline would have been even greater. Immigrant family structure therefore protected against this, and a look at the coefficients reveals why this is so. Of all family types, married families with children (which we saw from Table 6 contains 45% of immigrants and 32% of Canadian-born families in 2001), are by far the most likely to own their home. Married couples without children (20% of immigrants and 22% of the Canadian-born) trail by 19 points, and unattached individuals, the group that grew fastest among the Canadian-born, are a chasmic 42 percentage points behind the reference group. Lone parents, which became a more frequent family type for both groups in this period, trail behind by about 26 percentage points.[10] These differences are quite consistent with the patterns expected by the traditional housing career discussed earlier, with rates declining sharply for family types that do not fall into one of the five

10 Since 'census non-family members' is a residual category, they are not discussed in this paper.

phases discussed earlier. Consequently, as predicted in hypothesis 3, the family characteristics of immigrants prevent an even greater homeownership decline.

9.4 Changes in immigrant recency have reduced the immigrant advantage

In 2001, about 37% of all immigrants to Canada arrived in the previous ten years, a significantly higher proportion than in any other year in recent history, and *much* higher than the recent immigrant rate of 30% of 1981 (Table 7). Since it typically takes some time for immigrants to grow accustomed to life in their new country and accumulate the necessary resources to purchase a home, tenure rates are expected to be low for recent arrivals, and to rise with duration in Canada. Hypothesis 4 posits that the surge in the number of recent arrivals will partially explain why the overall immigrant homeownership rate has fallen in recent years. In Model 7 the change in immigrant recency between 1981 and 2001 does explain some of the declining immigrant homeownership advantage, although very little. Oddly, knowledge of English (Toronto and Vancouver) or English/French (Montreal) is a *negative* predictor of homeownership, and may have to do with the high homeownership rates of some 1960s arrivals that do not know English or French.

Despite these adjustments, μ – which, with the duration indicator added, now represents the change in immigrant homeownership rates at mean duration in Canada (17 years)—still stands at -8.9 percentage points, suggesting that the differences in the arrival times of immigrants in 2001 and 1981 explains a small margin of the homeownership gap, providing only some support for hypothesis 4.

10. Changing housing careers by time and family type

When all the hypothesized main effects are included, roughly 8.9 points, of the homeownership gap remains unexplained. Put differently, these models suggest that accounting for the most salient characteristics of homeownership for the median housing consumer (age, education, labour market outcomes, location and family type), roughly 2/3 of the change in the homeownership rates between immigrants and the Canadian-born remain unexplained. Earlier it was suggested that the relationship of some of these characteristics to homeownership may themselves be evolving over time, leading to a shift in the behaviour of the median housing consumer, and a reduction in the ability of some of these characteristics to explain the changing gap. By interacting key variables in the models with the year in which they were observed, it is possible to determine whether part of the reason for the loss of the immigrant housing advantage is a change in the impact of certain characteristics over time.

Models 8-13 test this notion more explicitly, by re-estimating Model 7 with incrementally-introduced interaction terms between census year (2001=1) and CMA, age, education, labour market variables, family type and duration indicators. These interaction terms allow for an assessment of whether the impact of compositional characteristics has shifted over time, and how these changes have affected δ, η, and especially μ.

Table 12b: Determinants of the homeownership gap							
	7	8	9	10	11	12	13
Variable	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**
Immigrant	0.0301	0.0305	0.0298	0.0291	0.0261	0.0204	0.0170
Period	0.0583	0.0612	0.0627	0.0427	0.0360	*-0.0172*	*0.0399*
Period*Immigrant	**-0.0889**	**-0.0872**	**-0.0869**	**-0.0857**	**-0.0788**	**-0.0683**	**-0.0871**
Toronto	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montreal	-0.0660	-0.0683	-0.0685	-0.0679	-0.0714	-0.0708	-0.0713
Vancouver	0.0330	0.0657	0.0658	0.0663	0.0661	0.0680	0.0683
Age 25-34	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Age 35-44	0.1259	0.0203	0.1388	0.1375	0.1387	0.1306	0.1291
Age 45-54	0.1847	0.0373	0.1725	0.1699	0.1745	0.1743	0.1740
No high school	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
High school	0.0204	0.0203	0.0195	*-0.0044*	*-0.0010*	*0.0009*	*0.0009*
Post-secondary	0.0389	0.0374	0.0367	0.0262	0.0319	0.0338	0.0332
University degree	0.0418	0.0404	0.0394	0.0313	0.0433	0.0451	0.0458
Currently in school	-0.0236	-0.0239	-0.0238	-0.0244	-0.0257	-0.0184	-0.0179
Income < $10,000	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Income $10,000-19,999	0.0152	0.0128	0.0128	0.0127	0.0220	0.0128	*0.0128*
Income $20,000-29,999	0.1125	0.1094	0.1093	0.1091	0.1179	0.1058	0.1047
Income $30,000-39,999	0.1856	0.1829	0.1828	0.1828	0.1756	0.1658	0.1638
Income $40,000-49,999	0.2294	0.2259	0.2259	0.2260	0.2031	0.1974	0.1948
Income > $50,000	0.3091	0.3077	0.3076	0.3076	0.2846	0.2844	0.2814
Number of full-time workers	0.0365	0.0379	0.0381	0.0381	0.0379	0.0379	0.0384
Married with children	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Married without children	-0.1854	-0.1871	-0.1871	-0.1871	-0.1860	-0.2238	-0.2230
Lone-parent	-0.2704	-0.2775	-0.2774	-0.2774	-0.2761	-0.2939	-0.2940
Unattached individual	-0.4332	-0.4303	-0.4300	-0.4298	-0.4290	-0.4990	-0.4985
Non-Census fam. member	-0.2690	-0.2704	-0.2701	-0.2701	-0.2692	-0.2909	-0.2891
English/French knowledge	-0.1158	-0.1258	-0.1260	-0.1266	-0.1259	-0.1256	-0.0883
YSM (mean-centered)	0.0200	0.0200	0.0201	0.0201	0.0201	0.0201	0.0254
YSM Squared	-0.0003	-0.0003	-0.0003	-0.0003	-0.0003	-0.0003	-0.0004
Intercept	0.4990	0.5045	0.5045	0.5149	0.5172	0.5479	0.5124
Interactions							
Montreal		*0.0054*	*0.0054*	*0.0048*	*0.0109*	*0.0085*	*0.0093*
Vancouver		-0.0473	-0.0476	-0.0481	-0.0467	-0.0504	-0.0510
Age 35-44			-0.0188	0.0428	0.0379	0.0362	0.0366
Age 45-54			0.0179	0.0214	0.0126	0.0102	0.0118
High school				0.0177	-0.0007	-0.0030	-0.0035
Post-secondary				0.0012	*0.0038*	*-0.0062*	*-0.0071*
University degree				-0.0174	*-0.0190*	*-0.0072*	*-0.0056*
Currently in school				*0.0209*	*0.0144*	*0.0129*	*0.0126*
Income $10,000-19,999					*-0.0150*	*0.0007*	*0.0009*
Income $20,000-29,999					*-0.0159*	*0.0036*	*0.0058*
Income $30,000-39,999					*0.0120*	0.0287	0.0323
Income $40,000-49,999					0.0386	0.0503	0.0543
Income > $50,000					0.0358	0.0400	0.0445
Married without children						0.0617	0.0605
Lone-parent						0.0312	0.0324
Unattached individual						0.1117	0.1120
Non-Census fam. member						0.0362	0.0347
English/French knowledge							-0.0612
YSM (mean-centered)							0.0011
YSM Squared							0.0002
R squared	**0.2858**	**0.2893**	**0.2895**	**0.2896**	**0.2900**	**0.2916**	**0.2918**

Note: All coefficients but those in italics are statistically significant at p<0.05 or higher.
Source: 1981 and 2001 Censuses of Canada Master 20% economic family subsample file taken by author.

10.1 The evolving Canadian housing career

In Table 12a, Model 2 tests to see whether changes in the allocation of immigrants and the Canadian-born across CMAs reduced the immigrant advantage. That model shows that although locational choice does explain some of the differences between immigrant and Canadian-born homeownership rates (demonstrated through a reduction in the immigrant main effect term η), changes in the allocation of immigrants across CMAs over time did little to change relative homeownership rates. Indeed, if anything, CMA location helped immigrants stave off greater declines.

By accounting for the prospect of changing CMA effects over time, as is done in Model 8, a slightly different story emerges. Now, CMA-specific changes in homeownership propensities over time reduce the unexplained homeownership gap, and now play a minor role in explaining the immigrant homeownership decline. In Table 12a, μ went from -12.7 in Model 1 to -12.8 in Model 2, suggesting that CMA choice acted as a slight buffer from a greater reduction. In Table 12b, however, this result changes, and immigrant CMA choice (coupled with a change in the effects of CMA choice) now slightly *reduces* the unexplained homeownership gap.

A close look at the CMA coefficients in Model 8 illustrates why this is the case, and points to Vancouver changes as the main source. From 1981-2001, adjusted Montreal and Toronto homeownership rates increased in tandem, but the growth rate in homeownership of Vancouver fell behind Toronto's by nearly 5 points. Although Montreal still has the lowest homeownership rates (as the Montreal main effect shows), the between-year change reduced the size of the benefit that disproportionately moving to Vancouver had for immigrants. Although this is an interesting result, and nicely illustrates why accounting for changing impacts over time can alter interpretation, in this example the effect on μ is rather modest, at roughly 0.2 percentage points.

In Models 3 and 4, although age and education together explained some of the 1981 immigrant advantage and a large part of the change for the Canadian-born, it reduced the unexplained immigrant advantage (μ) by only 1 point. By interacting these variables with period (Models 9 and 10), the contribution remains rather modest in all three regards. The largest change here is in explaining the Canadian-born increase, which is reduced by 2 points. The immigrant advantage, and its decline over time, both remain steady.

Consistent with the descriptive results in Table 3, 45-54 year olds advanced into homeownership between 1981 and 2001 slightly faster than reference group 25-34 years olds, although in all models the differences were very small. For education, the biggest changes occurred for high school graduates and those with postsecondary training other than university. Looking at the interaction terms for the income variables, the effect of income only changed for those with high earnings. Homeownership rates rose fastest for those with an AEA-adjusted income of over $40,000. This change has only a modest effect on any three of the unexplained homeownership rates.

Perhaps the most striking result from the interaction terms in Table 12b is how homeownership propensities changed across family types in the past 20 years (Model 12). Between 1981 and 2001, the interaction terms show that there was a 'catch-up' in homeownership rates for virtually

all family types. For married families without children, the 22 point deficit to married couples with children was closed by almost 7 points, and although lone parents did not change relative to the reference group, unattached individuals closed what was a 50 percentage point gap in 1981 by 11 points.

Furthermore, this increase among other family types seems to be driving some of the decline of the immigrant homeownership advantage. By including changing family effects in Model 12, μ drops from -7.9 to -6.8 percentage points. What is even more interesting is how, as with CMA location, the effect reverses from that shown in Table 12a. There, family composition shielded immigrants slightly from a greater decline in relative homeownership rates, but once the prospect of changing effects is acknowledged, family composition no longer helps immigrants. Furthermore, δ is no longer statistically significant, indicating that the growth in homeownership rates among the Canadian-born is now explained in the models. η is now also quite small (about 2 points), indicating that the 1981 immigrant advantage has largely been explained.

The unexplained portion of the change in relative immigrant homeownership rates remains large, however, and only increases by interacting immigration characteristics with period. It seems that although the standard model of consumer choice largely explains both 1981 homeownership rates and the 1981-2001 change for the Canadian-born, it does a rather poor job at explaining the changes for immigrants.

11. Discussion

In this paper, it has been shown that over the past 20 years immigrants have lost their once-large homeownership advantage, and that some of the decline can be linked to homeownership-relevant shifts in the compositional characteristics of immigrants and the Canadian-born. Foremost among these changes is the dramatic decline in immigrant labour market success, although changes in age composition, educational attainment and immigrant recency also play a more subtle role. Their fall in homeownership rates has been offset to some extent by 'buffering' factors, such as CMA choice and family composition. These buffers suggest that the decline would have been even greater if immigrants resembled the Canadian-born in these regards.

Compositional changes only seem to tell part of the story. Most of the important predictors are time-sensitive, and averaging their effects over time glosses over their dynamic nature. This was particularly true for the relationship between family type and homeownership, and from 1981 to 2001 all family types made at least some headway in catching up to married families with children. For some, such as unattached individuals, the changes were quite dramatic. These results start to complicate the theoretical link between family type and dwelling type. Traditional housing careers, as described in the introduction, are partially motivated by the desire to build equity, but more importantly for 'homestead building', or providing a good environment to raise a family. In the past twenty years, there seem to be changes underway, as all family types are now increasing their homeownership attainment rates. These changes may stem from what has been referred to elsewhere as the 'individualization of the life course' (Shanahan 2000) and the 'second demographic transition' (Lesthaeghe 1995), but in real terms, it points to an evolution in housing careers, with all family types closing the homeownership gap with married couples with children.

The central finding of this paper, however, is that immigrant and Canadian-born housing careers are not similarly evolving. In 1981, standard tenure models were able to explain homeownership quite well for both immigrants and the Canadian-born, but by 2001, although these variables continued to explain the trends in homeownership among the Canadian-born (with the allowance of changing effects over time), for immigrants there was a large change in homeownership rates between 1981-2001 that could not be explained from within this framework.

12. Conclusion

This study illustrates that there remains a lot to be learned about why immigrant homeownership rates have fallen in recent years. After controlling for all the standard correlates of homeownership, nearly 2/3 of the 1981-2001 immigrant decline remains unexplained. Researchers studying other outcomes in cognate fields have begun to suspect that deviations from standard scripts like conceptions of the housing career is because there is something 'new' about recent arrivals to western countries (Boyd 2003; Logan 2003; Massey 1995). None of these researchers have systematically analyzed the implications that this 'newness' may have for Canadian immigrant homeownership rates and patterns. This study is a first step in showing that there is quite a bit that is new about more recent arrivals.

Given the inability of the consumer choice model to explain changes over time, future immigrant homeownership research would do well to move beyond traditional tenure models like the ones used in this paper.[11] It is possible that recent immigrants do not share the 'housing appetites' of some earlier immigrant groups. Over the past thirty years, the source countries for immigrants to Canada have shifted from Europe to the rest of the world, and it is possible that caricatures like 'housing career' and 'median housing consumer' do not apply as well to these new arrivals. Alternatively, it is possible that housing appetites have not changed, but that discrimination, both subtle and overt, plays a greater inhibitive role on immigrant homeownership than it did in the past.

A second possible component of the decline that is unexplored in this paper is the impact of the changing wealth position of recent immigrants. Compared to earlier arrivals, Morissette, Zhang and Drolet (2002) document a 25% drop in the median wealth of recent immigrants (<10 years) from 1984 to 1999. Declines like these, which are not observed in the census, are no doubt also affecting the ability of immigrants to buy homes, and future research could determine more precisely how heavily these changes impact immigrant homeownership rates.

Perhaps the recent declines lie in the different attainment strategies of 'old' (largely white and European) and 'new' (non-white, non-European) arrivals. Already in 1981, immigrants earned less than the Canadian-born, and may have faced discrimination in the housing market, but were often able to achieve high ownership rates through less conventional means, like accepting boarders or living in multiple family dwellings to meet mortgage payments (Sturino, 1999) or by fixing up older houses in poorer neighbourhoods then selling them at a profit (Teixeira, 1995). Lastly, given the rapid ascent of visible minority enclaves in major Canadian CMAs (Hou, 2004), it would be worthwhile to investigate whether a dual housing market is emerging in Canada, and

11 Several research projects by the author aim to do this.

whether the immigrant homeownership decline is a product of differential changes in housing supply.

References

Alba, R. D. and J. Logan. 1992. "Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups." *International Migration Review.* 26, 4:1314-1341.

Baker, Michael and Dwayne Benjamin. 1994. "The Performance of Immigrants in the Canadian Labour Market." *Journal of Labor Economics.* 12,3:369-405.

Beaujot, Roderic P. 1991. *Population Change in Canada.* Toronto: McClelland & Stewart.

Boyd, Monica. 2003. "Educational Attainments of Immigrant Offspring: Success or Segmented Assimilation?" In *Host Societies and the Reception of Immigrants*, edited by J. Reitz, (ed.). La Jolla, CA. Center for Comparative Immigration Studies. 91-117.

Charles, Kerwin Kofi and Erik Hurst. 2002. "The Transition to Home Ownership and the Black-White Wealth Gap." *The Review of Economics and Statistics.* 84,2:281-297.

Choko, Marc. H. 1987. "The Characteristics of Housing Tenure in Montreal." Toronto. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.

Coulson, N. Edward. 1999. "Why Are Hispanic- and Asian-American Homeownership Rates So Low?: Immigration and Other Factors." *Journal of Urban Economics.* 45,2:209-227.

Flippen, Chenoa A. 2001. "Residential Segregation and Minority Home Ownership." *Social science research.* 30,3:337-362.

Foote, N.N., J. Abu-Lughod, M.M. Foley and L. Winnick. 1960. *Housing Choices and Constraints.* New York. McGraw-Hill.

Frenette, Marc and René Morissette. 2003. "Will they ever converge? Earnings of immigrant and Canadian-born workers over the last two decades." Working Paper Series, no. 215. Analytical Studies Branch Research Paper Series. Statistics Canada Catalogue no. 11F0019MIE2003215. Ottawa. Statistics Canada.

Heisz, Andrew, A. Jackson and Garnett Picot. 2002. "Winners and Losers in the Labour Market of the 1990s." Working Paper Series, no. 184. Analytical Studies Branch Research Paper Series. Statistics Canada Catalogue no. 11F0019MIE2002184. Ottawa. Statistics Canada.

Hou, Feng. 2004. "Recent immigration and the formation of visible minority neighbourhoods in Canada's large cities." Working Paper Series, no. 221. Analytical Studies Branch Research Paper Series. Statistics Canada Catalogue no. 11F0019MIE2004221. Ottawa. Statistics Canada.

Hughes, Mary Elizabeth. 2003. "Home Economics: metropolitan labour and housing markets and domestic arrangements in young adulthood." *Social Forces.* 81,4:1399-1429.

Lesthaeghe, Ronald. 1995. "The Second Demographic Transition in Western Countries: An Interpretation." In *Gender and Family Change in Industrialized Countries.* K. Oppenheim Mason and A.-M. Jensen (eds.). Oxford. Clarendon.

Logan, J. and M.C. Waters 2003. "Book Review: Black Identities: West Indians Immigrant Dreams and American Realities." *American Journal of Sociology.* 108,6:1373-1374.

Massey, Douglas S. 1995. "The New Immigration and Ethnicity in the United States." *Population and Development Review.* 21,3:631-652.

McDonald, James Ted and Christopher Worswick. 1998. "The Earnings of Immigrant Men in Canada: Job Tenure, Cohort, and Macroeconomic Conditions." *Industrial and Labor Relations Review.* 51,3:465-482.

Miron, John. 1988. *Housing in Post-War Canada.* Montreal. McGill-Queen's University Press.

Moffitt, Robert A. 1999. "New developments in Econometric Methods for Labor Market Analysis." In *Handbook of Labor Economics*, vol. 3A. O. Ashenfelter and D. Card (eds.). New York. Elsevier.

Morissette, Rene, Xuelin Zhang and Marie Drolet. 2002. "The Evolution of Wealth Inequality in Canada, 1984-1999." Working Paper Series, no. 187. Analytical Studies Branch Research Paper Series. Statistics Canada Catalogue no. 11F0019MIE2002187. Ottawa. Statistics Canada.

Mulder, C.H. 1993. *Migration Dynamics: A Life Course Approach.* Amsterdam. Thesis Publishers.

Murdie, R.A., A.S. Chambon, J.D. Hulchanski and C. Teixeira. 1999. "Differential incorporation and housing trajectories of recent immigrant households: toward a concpetual framework. Toronto. " Housing New Canadians Working Group, University of Toronto.

Nagatani, K. 1972. "Life Cycle Saving: Theory and Fact." *American Economic Review.* 62,3:344-353.

Picot, Garnett and John Myles. 1996. "Social Transfers, Changing Family Structure and Low Income among Children." *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques.* 22,3:244-267.

Ravanera, Zenaida R., Fernando Rajulton and Thomas K. Burch. 1998. "Early Life Transitions of Canadian Women: A Cohort Analysis of Timing Sequences, and Variations." *European Journal of Population.* 14,(2):179-204.

Ray, B. and E. Moore. 1991. "Access to home ownership among immigrant groups in Canada." *Canadian Review of Sociology and Anthropology.* 28,1:1-29.

Reitz, Jeffrey. 2003. "Educational Expansion and the Employment Success of Immigrants in the United States and Canada, 1970-1990." In *Host Societies and the Reception of Immigrants.* J. Reitz (réd.). La Jolla: Center for Comparative Immigration Studies.

Rohe, William M., George W. McCarthy and Shannon Van Zandt. 2001. "The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research." Cambridge, M.A. Joint Center for Housing Studies of Harvard University.

Rosenbaum, E. 1996. "Racial/ethnic differences in home ownership and housing quality, 1991." *Social Problems.* 43,4:403-426.

Shanahan, Michael J. 2000. "Pathways to Adulthood in Changing Societies: Variability and Mechanisms in Life Course Perspective." *Annual Review of Sociology.* 26:667-692.

Statistics Canada. 1999. "Low Income Measures, (LIMS), 1997." Statistics Canada, Ottawa.

— 2000. "Canadian social trends: The changing face of conjugal relationships." *The Daily. http://www.statcan.ca (accessedMarch16,2000 page 3).* Statistics Canada Catalogue no 11-001-XIE. Ottawa, Statistics Canada.

— 2003. "Marriages." *The Daily. http://www.statcan.ca (accessedNovember20,2003 page 11).* Statistics Canada Catalogue no 11-001-XIE. Ottawa, Statistics Canada.

Sturino, F. 1999. "Italians." In *Encyclopedia of Canada's People.* P. R. Magocsi (eds.). Toronto. University of Toronto Press.

Teixeira, C. 1995. "The Portuguese in Toronto - A community on the move." *Portuguese Studies Review.* 4:57-75.

Vosko, Leah F., Nancy Zukewich and Cynthia Cranford. 2003. "Precarious jobs: A new typology of employment." *Perspectives on labour and income.* 15,4:39-49. Statistics Canada Catalogue no. 75-001-XPE.

ANALYTICAL STUDIES
RESEARCH PAPER SERIES

No. 1 *Behavioural Response in the Context of Socio-Economic Microanalytic Simulation,* **Lars Osberg** **(April 1986)**

No. 2 *Unemployment and Training,* **Garnett Picot** **(1987)**

No. 3 *Homemaker Pensions and Lifetime Redistribution,* **Michael Wolfson** **(August 1987)**

No. 4 *Modeling the Lifetime Employment Patterns of Canadians,* **Garnett Picot** **(Winter 1986)**

No. 5 *Job Loss and Labour Market Adjustment in the Canadian Economy,* **Garnett Picot and Ted Wannell** **(1987)**

No. 6 *A System of Health Statistics: Toward a New Conceptual Framework for Integrating Health Data,* **Michael C. Wolfson** **(March 1990)**

No. 7 *A Prototype Micro-Macro Link for the Canadian Household Sector,* **Hans J. Adler and Michael C. Wolfson** **(August 1987)**

No. 8 *Notes on Corporate Concentration and Canada's Income Tax,* **Michael C. Wolfson** **(October 1987)**

No. 9 *The Expanding Middle: Some Canadian Evidence on the Deskilling Debate,* **John Myles** **(Fall 1987)**

No. 10 *The Rise of the Conglomerate Economy,* **Jorge Niosi** **(1987)**

No. 11 *Energy Analysis of Canadian External Trade: 1971 and 1976,* **K.E. Hamilton** **(1988)**

No. 12 *Net and Gross Rates of Land Concentration,* **Ray D. Bollman and Philip Ehrensaft** **(1988)**

No. 13 *Cause-Deleted Life Tables for Canada (1972 to 1981): An Approach Towards Analyzing Epidemiological Transition,* **Dhruva Nagnur and Michael Nagrodski** **(November 1987)**

No. 14 *The Distribution of the Frequency of Occurrence of Nucleotide Subsequences, Based on Their Overlap Capability,* **Jane F. Gentleman and Ronald C. Mullin** **(1988)**

No. 15 *Immigration and the Ethnolinguistic Character of Canada and Quebec,* **Réjean Lachapelle** **(1988)**

No. 16 *Integration of Canadian Farm and Off-Farm Markets and the Off-Farm Work of Women, Men and Children,* **Ray D. Bollman and Pamela Smith** **(1988)**

No. 17 *Wages and Jobs in the 1980s: Changing Youth Wages and the Declining Middle,* **J. Myles, G. Picot and T. Wannell** **(July 1988)**

No. 18 *A Profile of Farmers with Computers,* **Ray D. Bollman** **(September 1988)**

No. 19 *Mortality Risk Distributions: A Life Table Analysis,* **Geoff Rowe** **(July 1988)**

No. 20 *Industrial Classification in the Canadian Census of Manufactures: Automated Verification Using Product Data,* **John S. Crysdale** **(January 1989)**

No. 21 *Consumption, Income and Retirement,* **A.L. Robb and J.B. Burbridge** **(1989)**

No. 22 *Job Turnover in Canada's Manufacturing Sector,* ***John R. Baldwin and Paul K. Gorecki (Summer 1989)***

No. 23 *Series on The Dynamics of the Competitive Process,* ***John R. Baldwin and Paul K. Gorecki (1990)***

A. *Firm Entry and Exit Within the Canadian Manufacturing Sector.*
B. *Intra-Industry Mobility in the Canadian Manufacturing Sector.*
C. *Measuring Entry and Exit in Canadian Manufacturing: Methodology.*
D. *The Contribution of the Competitive Process to Productivity Growth: The Role of Firm and Plant Turnover.*
E. *Mergers and the Competitive Process.*
F. *n/a*
G. *Concentration Statistics as Predictors of the Intensity of Competition.*
H. *The Relationship Between Mobility and Concentration for the Canadian Manufacturing Sector.*

No. 24 *Mainframe SAS Enhancements in Support of Exploratory Data Analysis,* ***Richard Johnson, Jane F. Gentleman and Monica Tomiak (1989)***

No. 25 *Dimensions of Labour Market Change in Canada: Intersectoral Shifts, Job and Worker Turnover,* ***John R. Baldwin and Paul K. Gorecki (1989)***

No. 26 *The Persistent Gap: Exploring the Earnings Differential Between Recent Male and Female Postsecondary Graduates,* ***Ted Wannell (1989)***

No. 27 *Estimating Agricultural Soil Erosion Losses From Census of Agriculture Crop Coverage Data,* ***Douglas F. Trant (1989)***

No. 28 *Good Jobs/Bad Jobs and the Declining Middle: 1967-1986,* ***Garnett Picot, John Myles, Ted Wannel (1990)***

No. 29 *Longitudinal Career Data for Selected Cohorts of Men and Women in the Public Service, 1978-1987,* ***Garnett Picot and Ted Wannell (1990)***

No. 30 *Earnings and Death-Effects Over a Quarter Century,* ***Michael Wolfson, Geoff Rowe, Jane F. Gentleman and Monica Tomiak (1990)***

No. 31 *Firm Response to Price Uncertainty: Tripartite Stabilization and the Western Canadian Cattle Industry,* ***Theodore M. Horbulyk (1990)***

No. 32 *Smoothing Procedures for Simulated Longitudinal Microdata,* ***Jane F. Gentleman,Dale Robertson and Monica Tomiak (1990)***

No. 33 *Patterns of Canadian Foreign Direct Investment Abroad,* ***Paul K. Gorecki (1990)***

No. 34 *POHEM - A New Approach to the Estimation of Health Status Adjusted Life Expectancy,* ***Michael C. Wolfson (1991)***

No. 35 *Canadian Jobs and Firm Size: Do Smaller Firms Pay Less?,* ***René Morissette (1991)***

No. 36 *Distinguishing Characteristics of Foreign High Technology Acquisitions in Canada's Manufacturing Sector,* ***John R. Baldwin and Paul K. Gorecki (1991)***

No. 37 *Industry Efficiency and Plant Turnover in the Canadian Manufacturing Sector,* ***John R. Baldwin (1991)***

No. 38 *When the Baby Boom Grows Old: Impacts on Canada's Public Sector,* ***Brian B. Murphy and Michael C. Wolfson (1991)***

No. 39 *Trends in the Distribution of Employment by Employer Size: Recent Canadian Evidence,* ***Ted Wannell (1991)***

No. 40 *Small Communities in Atlantic Canada: Their Industrial Structure and Labour Market Conditions in the Early 1980s,* **Garnett Picot and John Heath (1991)**

No. 41 *The Distribution of Federal/Provincial Taxes and Transfers in Rural Canada,* **Brian B. Murphy (1991)**

No. 42 *Foreign Multinational Enterprises and Merger Activity in Canada,* **John Baldwin and Richard Caves (1992)**

No. 43 *Repeat Users of the Unemployment Insurance Program,* **Miles Corak (1992)**

No. 44 *POHEM -- A Framework for Understanding and Modeling the Health of Human Populations,* **Michael C. Wolfson (1992)**

No. 45 *A Review of Models of Population Health Expectancy: A Micro-Simulation Perspective,* **Michael C. Wolfson and Kenneth G. Manton (1992)**

No. 46 *Career Earnings and Death: A Longitudinal Analysis of Older Canadian Men,* **Michael C. Wolfson, Geoff Rowe, Jane Gentleman and Monica Tomiak (1992)**

No. 47 *Longitudinal Patterns in the Duration of Unemployment Insurance Claims in Canada,* **Miles Corak (1992)**

No. 48 *The Dynamics of Firm Turnover and the Competitive Process,* **John Baldwin (1992)**

No. 49 *Development of Longitudinal Panel Data from Business Registers: Canadian Experience,* **John Baldwin, Richard Dupuy and William Penner (1992)**

No. 50 *The Calculation of Health-Adjusted Life Expectancy for a Canadian Province Using a Multi-Attribute Utility Function: A First Attempt,* **J.-M. Berthelot, R. Roberge and M.C. Wolfson (1992)**

No. 51 *Testing the Robustness of Entry Barriers,* **J.R. Baldwin and M. Rafiquzzaman (1993)**

No. 52 *Canada's Multinationals: Their Characteristics and Determinants,* **Paul K. Gorecki (1992)**

No. 53 *The Persistence of Unemployment: How Important were Regional Extended Unemployment Insurance Benefits?,* **Miles Corak, Stephen Jones (1993)**

No. 54 *Cyclical Variation in the Duration of Unemployment Spells,* **Miles Corak (1992)**

No. 55 *Permanent Layoffs and Displaced Workers: Cyclical Sensitivity, Concentration, and Experience Following the Layoff,* **Garnett Picot and Wendy Pyper (1993)**

No. 56 *The Duration of Unemployment During Boom and Bust,* **Miles Corak (1993)**

No. 57 *Getting a New Job in 1989-90 in Canada,* **René Morissette (1993)**

No. 58 *Linking Survey and Administrative Data to Study Determinants of Health,* **P. David, J.-M. Berthelot and C. Mustard (1993)**

No. 59 *Extending Historical Comparability in Industrial Classification,* **John S. Crysdale (1993)**

No. 60 *What is Happening to Earnings Inequality in Canada?,* **R. Morissette, J. Myles and G. Picot (June 1994)**

No. 61 *Structural Change in the Canadian Manufacturing Sector, (1970-1990),* **J. Baldwin and M. Rafiquzzaman (July 1994)**

No. 62 *Unemployment Insurance, Work Disincentives, and the Canadian Labour Market: An Overview,* **Miles Corak (January 1994)**

No. 63 *Recent Youth Labour Market Experiences in Canada,* **Gordon Betcherman and René Morissette (July 1994)**

No. 64 *A Comparison of Job Creation and Job Destruction in Canada and the United States,* **John Baldwin, Timothy Dunne and John Haltiwanger (July 1994)**

No. 65 *What is Happening to Weekly Hours Worked in Canada?,* **René Morissette and Deborah Sunter (June 1994)**

No. 66 *Divergent Inequalities -- Theory, Empirical Results and Prescriptions,* **Michael C. Wolfson (May 1995)**

No. 67 *XEcon: An Experimental / Evolutionary Model of Economic Growth,* **Michael C. Wolfson (June 1995)**

No. 68 *The Gender Earnings Gap Among Recent Postsecondary Graduates, 1984-92,* **Ted Wannell and Nathalie Caron (November 1994)**

No. 69 *A Look at Employment-Equity Groups Among Recent Postsecondary Graduates: Visible Minorities, Aboriginal Peoples and the Activity Limited,* **Ted Wannell and Nathalie Caron (November 1994)**

No. 70 *Employment Generation by Small Producers in the Canadian Manufacturing Sector,* **John R. Baldwin and Garnett Picot (November 1994)**

No. 71 *Have Small Firms Created a Disproportionate Share of New Jobs in Canada? A Reassessment of the Facts,* **Garnett Picot, John Baldwin and Richard Dupuy (November 1994)**

No. 72 *Selection Versus Evolutionary Adaptation: Learning and Post-Entry Performance,* **J. Baldwin and M. Rafiquzzaman (May 1995)**

No. 73 *Business Strategies in Innovative and Non-Innovative Firms in Canada,* **J. Baldwin and J. Johnson (February 1995)**

No. 74 *Human Capital Development and Innovation: The Case of Training in Small and Medium Sized-Firms,* **J. Baldwin and J. Johnson (March 1995)**

No. 75 *Technology Use and Industrial Transformation: Emprirical Perspectives,* **John Baldwin, Brent Diverty and David Sabourin (August 1995)**

No. 76 *Innovation: The Key to Success in Small Firms,* **John R. Baldwin (February 1995)**

No. 77 *The Missing Link: Data on the Demand side of Labour Markets,* **Lars Osberg (April 1995)**

No. 78 *Restructuring in the Canadian Manufacturing Sector from 1970 to 1990: Industry and Regional Dimensions of Job Turnover,* **J. Baldwin and M. Rafiquzzaman (July 1995)**

No. 79 *Human Capital and the Use of Time,* **Frank Jones (June 1995)**

No. 80 *Why Has Inequality in Weekly Earnings Increased in Canada?,* **René Morissette (July 1995)**

No. 81 *Socio-Economic Statistics and Public Policy: A New Role For Microsimulation Modeling,* **Michael C. Wolfson (July 1995)**

No. 82 *Social Transfers, Changing Family Structure, and Low Income Among Children,* **Garnett Picot and John Myles (September 1995)**

No. 83 *Alternative Measures of the Average Duration of Unemployment,* **Miles Corak and Andrew Heisz (October 1995)**

No. 84 *The Duration of Unemployment: A User Guide,* **Miles Corak and Andrew Heisz (December 1995)**

No. 85 *Advanced Technology Use in Manufacturing Establishments,* **John R. Baldwin and Brent Diverty (November 1995)**

No. 86 *Technology Use, Training and Plant-Specific Knowledge in Manufacturing Establishments,* **John R. Baldwin, Tara Gray and Joanne Johnson (December 1995)**

No. 87 *Productivity Growth, Plant Turnover and Restructuring in the Canadian Manufacturing Sector,* **John R. Baldwin (November 1995)**

No. 88 *Were Small Producers the Engines of Growth in the Canadian Manufacturing Sector in the 1980s?,* **John R. Baldwin (October 1996)**

No. 89 *The Intergenerational Income Mobility of Canadian Men,* **Miles Corak and Andrew Heisz (January 1996)**

No. 90 *The Evolution of Payroll Taxes in Canada: 1961 - 1993,* **Zhengxi Lin, Garnett Picot and Charles Beach (February 1996)**

No. 91 *Project on Matching Census 1986 Database and Manitoba Health Care Files: Private Households Component,* **Christian Houle, Jean-Marie Berthelot, Pierre David, Cam Mustard, L. Roos and M.C. Wolfson (March 1996)**

No. 92 *Technology-induced Wage Premia in Canadian Manufacturing Plants during the 1980s,* **John Baldwin, Tara Gray and Joanne Johnson (December 1996)**

No. 93 *Job Creation by Company Size Class: Concentration and Persistence of Job Gains and Losses in Canadian Companies,* **Garnett Picot and Richard Dupuy (April 1996)**

No. 94 *Longitudinal Aspects of Earnings Inequality in Canada,* **René Morissette and Charles Bérubé (July 1996)**

No. 95 *Changes in Job Tenure and Job Stability in Canada,* **Andrew Heisz (November 1996)**

No. 96 *Are Canadians More Likely to Lose Their Jobs in the 1990s?,* **Garnett Picot and Zhengxi Lin (August 6, 1997)**

No. 97 *Unemployment in the Stock and Flow,* **Michael Baker, Miles Corak and Andrew Heisz (September 1996)**

No. 98 *The Effect of Technology and Trade on Wage Differentials Between Nonproduction and Production Workers in Canadian Manufacturing,* **John R. Baldwin and Mohammed Rafiquzzaman (May 1998)**

No. 99 *Use of POHEM to Estimate Direct Medical Costs of Current Practice and New Treatments Associated with Lung Cancer in Canada,* **C. Houle, B.P. Will, J.-M. Berthelot, Dr. W.K. Evans (May 1997)**

No.100 *An Experimental Canadian Survey That Links Workplace Practices and Employee Outcomes: Why it is Needed and How it Works,* **Garnett Picot, Ted Wannell (May 1997)**

No.101 *Innovative Activity in Canadian Food Processing Establishments: The Importance of Engineering Practices,* **John Baldwin and David Sabourin (November 1999)**

No.102 *Differences in Strategies and Performances of Different Types of Innovators,* ***John R. Baldwin and Joanne Johnson (December 1997)***

No.103 *Permanent Layoffs in Canada: Overview and Longitudinal Analysis,* ***Garnett Picot, Zhengxi Lin and Wendy Pyper (September, 1997)***

No.104 *Working More? Working Less? What do Canadian Workers Prefer?,* ***Marie Drolet and René Morissette (May 20, 1997)***

No.105 *Growth of Advanced Technology Use in Canadian Manufacturing During the 1990's,* ***by John Baldwin, Ed Rama and David Sabourin (December 14, 1999)***

No.106 *Job Turnover and Labour Market Adjustment in Ontario from 1978 to 1993,* ***by Zhengxi Lin and Wendy Pyper (1997)***

No.107 *The Importance of Research and Development for Innovation in Small and Large Canadian Manufacturing Firms,* ***John R. Baldwin (September 24, 1997)***

No.108 *International Competition and Industrial Performance: Allocative Efficiency, Productive Efficiency, and Turbulence,* ***John R. Baldwin and Richard E. Caves (October 1997)***

No.109 *The Dimensions of Wage Inequality among Aboriginal Peoples,* ***Rachel Bernier (December 1997)***

No.110 *Trickling Down or Fizzling Out? Economic Performance, Transfers, Inequality and Low Income,* ***Myles Zyblock and Zhengxi Lin (December 10, 1997)***

No.111 *Corporate Financial Leverage: A Canada - U.S. Comparison, 1961-1996,* ***Myles Zyblock (December 1997)***

No.112 *An explanation of the Increasing Age Premium,* ***Constantine Kapsalis (July 1998)***

No.113 *The Intergenerational Earnings and Income Mobility of Canadian Men: Evidence from Longitudinal Income Tax Data,* ***Miles Corak and Andrew Heisz (October, 1998)***

No.114 *Foreign-Born vs Native-Born Canadians: A Comparison of Their Inter-Provincial Labour Mobility,* ***Zhengxi Lin (September 1998)***

No.115 *Living Arrangements and Residential Overcrowding: the situation of older immigrants in Canada, 1991,* ***K.G. Basavarajappa (September 1998)***

No.116 *What is Happening to Earnings Inequality and Youth Wages in the 1990s?,* ***Garnett Picot (July 1998)***

No.117 *The Determinants of the Adoption Lag for Advanced Manufacturing Technologies,* ***John R. Baldwin and Mohammed Rafiquzzaman (August 1998)***

No.118 *Labour Productivity Differences Between Domestic and Foreign-Controlled Establishments in the Canadian Manufacturing Sector,* ***John R. Baldwin and Naginder Dhaliwal (March 1, 2000)***

No.119 *Technology Adoption: A Comparison Between Canada and the United States,* ***John R. Baldwin and David Sabourin (August 1998)***

No.120 *Are There High-Tech Industries or Only High-Tech Firms? Evidence From New Technology-Based firms,* ***John R. Baldwin and Guy Gellatly (December 1998)***

No.121 *A Portrait of Entrants and Exits,* ***John R. Baldwin (June 1999)***

No.122 *Determinants of Innovative Activity in Canadian Manufacturing Firms: The Role of Intellectual Property Right,* ***John R. Baldwin, Petr Hanel and David Sabourin (March 7, 2000)***

No.123 *Innovation and Training in New Firms* **John R. Baldwin (November 2000)**

No.124 *New Views on Inequality Trends in Canada and the United States,* **Michael C. Wolfson and Brian B. Murphy (August 1998 and October 1999 (paper)**

No.125 *Employment Insurance in Canada: Recent Trends and Policy Changes,* **Zhengxi Lin (September 1998)**

No.126 *Computers, Fax Machines and Wages in Canada: What Really Matters?,* **René Morissette and Marie Drolet (October 1998)**

No.127 *Understanding the Innovation Process: Innovation in Dynamic Service Industries,* **Guy Gellatly and Valerie Peters (December 1999)**

No.128 *Recent Canadian Evidence on Job Quality by Firm Size,* **Marie Drolet and René Morissette (November 1998)**

No.129 *Distribution, Inequality and Concentration of Income Among Older Immigrants in Canada, 1990 ,* **K.G. Basavarajappa (April 1999)**

No.130 *Earnings Dynamics and Inequality among Canadian Men, 1976-1992: Evidence from Longitudinal Income Tax Records,* **Michael Baker and Gary Solon (February 1999)**

No 131 *The Returns to Education, and the Increasing Wage Gap Between Younger and Older Workers,* **C. Kapsalis, R. Morissette and G. Picot (March 1999)**

No.132 *Why Do Children Move Into and Out of Low Income: Changing Labour Market Conditions or Marriage and Divorce?,* **G. Picot, M. Zyblock and W. Pyper (March 1999)**

No.133 *Rising Self-Employment in the Midst of High Unemployment: An Empirical Analysis of Recent Developments in Canada,* **Zhengxi Lin, Janice Yates and Garnett Picot (March 1999)**

No.134 *The Entry and Exit Dynamics of Self-Employment in Canada,* **Zhengxi Lin, Garnett Picot and Janice Yates (March 1999)**

No.135 *Death and Divorce: The Long-term Consequences of Parental Loss on Adolescents,* **Miles Corak (June 9, 1999)**

No.136 **Cancelled**

No.137 *Innovation, Training and Success,* **John Baldwin (October 1999)**

No.138 *The Evolution of Pension Coverage of Young and Older Workers in Canada,* **René Morissette and Marie Drolet (December 1999)**

No.139 *Import Competition and Market Power: Canadian Evidence,* **Aileen J. Thompson (April 2000)**

No.140 *Gender Composition and Wages: Why is Canada Different from the United States,* **Michael Baker and Nicole Fortin (August 2000)**

No.141 *The Transition to Work for Canadian University Graduates: Time to First Job, 1982-1990,* **Julian Betts, Christopher Ferrall and Ross Finnie (December 2000)**

No.142 *Who Moves? A Panel Logit Model Analysis of Interprovincial Migration in Canada,* **Ross Finnie (August 2000)**

No.143 *Differences in Innovator and Non-Innovator Profiles: Small Establishments in Business Services,* **Guy Gellatly (December 1999)**

No.144 *Social Transfers, Earnings and Low-Income Intensity Among Canadian Children, 1981-1996: Highlighting Recent Development in Low-Income Measurement,* **John Myles and Garnett Picot (March 2000)**

No.145 *How Much of Canada's Unemployment is Structural?,* **Lars Osberg and Zhengxi Lin (October 2000)**

No.146 *To What Extent Are Canadians Exposed to Low-Income?,* **René Morissette and Marie Drolet (April, 2000)**

No.147 *The Maturation of Canada's Retirement Income System: Income Levels, Income Inequality and Low-Income among the Elderly,* **John Myles (March 6, 2000)**

No.148 *The Performance of the 1990s Canadian Labour Market,* **Garnett Picot and Andrew Heisz (April, 2000)**

No.149 *Payroll Taxes in Canada Revisited: Structure, Statutory Parameters, and Recent Trends* **Zhengxi Lin (August, 2001)**

No.150 *Patterns of Corporate Diversification in Canada: An Empirical Analysis,* **John R. Baldwin, Desmond Beckstead,Guy Gellatly and Alice Peters (June, 2000)**

No.151 *Multinationals and the Canadian Innovation Process,* **John R. Baldwin and Petr Hanel (June, 2000)**

No.152 *Rural Youth: Stayers, Leavers and Return Migrants,* **Richard Dupuy, Francine Mayer and René Morissette (September 5, 2000)**

No.153 *Female Employment Rates and Labour Market Attachment in Rural Canada,* **Euan Phimster, Esperanza Vera Toscano, Alfons Weersink (December 2000)**

No.154 *Training as a Human Resource Strategy: The Response to Staff Shortages and Technological Change,* **John R. Baldwin and Valerie Peters (April 2001)**

No.155 *Job Tenure, Worker Mobility and the Youth Labour Market during the 1990s,* **G. Picot, A. Heisz and A. Nakamura (March 2001)**

No.156 *The Impact of International Trade on the Wages of Canadians,* **Omar Zakhilwal (December 2000)**

No.157 *The Persistent Gap: New Evidence on the Canadian Gender Wage Gap,* **Marie Drolet (December 2000)**

No.158 *In Search of Intergenerational Credit Constraints Among Canadian Men: Quantile Versus Mean Regression Tests for Binding Crefdit Constraints,* **Nathan D. Grawe (December 2000)**

No.159 *Intergenerational Influences on the Receipt of Unemployment Insurance in Canada and Sweden,* **Miles Corak, Bjorn Gustaffson and Torun Osterberg (December 2000)**

No.160 *Neighbourhood Inequality in Canadian Cities,* **John Myles, Garnett Picot and Wendy Pyper (December 13, 2000)**

No.161 **Cancelled**

No.162 *The Evolution of Job Stability in Canada: Trends and Comparisons to U.S. Results,* **Andrew Heisz (October 16, 2002)**

No.163 *The Effects of Inter-Provincial Mobility on Individuals' Earnings: Panel Model Estimates for Canada,* **Ross Finnie (October, 2001)**

No.164 *Early Labour Market Outcomes of Recent Canadian University Graduates by Discipline: A Longitudinal, Cross-Cohort Analysis,* ***Ross Finnie (March 2002)***

No.165 *Innovation and Connectivity: The Nature of Market Linkages and Innovation Networks in Canadian Manufacturing Industries,* ***John Baldwin and Alice Peters*** *(May 2001)*

No.166 *An Assessment of EI and SA Reporting in SLID,* ***Constantine Kapsalis (August, 2001)***

No.167 ***Cancelled***

No.168 *Enhancing Food Safety and Productivity: Technology Use in the Canadian Food Processing Industry,* ***John R. Baldwin and David Sabourin (May 2002)***

No.169 *Dynamics of the Canadian Manufacturing Sector in Metropolitan and Rural Regions,* ***John R. Baldwin and Mark Brown with Tara Vinodrai (November 2001)***

No.170 *Income Prospects of British Columbia University Graduates,* ***Andrew Heisz (May 2001)***

No.171 *Are the Kids All Right? Intergenerational Mobility and Child Well-being in Canada,* ***Miles Corak (October 2001)***

No.172 *Low-Income Intensity During the 1990s: The Role of Economic Growth, Employment Earnings and Social Transfers,* ***G. Picot, R. Morissette, J. Myles (January 24, 2003)***

No.173 *Impediments to Advanced Technology Adoption for Canadian Manufacturers,* ***John Baldwin and Zhengxi Lin (August, 2001)***

No.174 *Impact of the Adoption of Advanced Information and Communication Technologies on Firm Performance in the Canadian Manufacturing Sector,* ***John R. Baldwin and David Sabourin (October, 2001)***

No.175 *Skill Shortages and Advanced Technology Adoption,* ***David Sabourin (September, 2001)***

No.176 *Which Firms Have High Job Vacancy Rates in Canada?,* ***René Morissette, Xuelin Zhang (October 25, 2001)***

No.177 *A Tale of Three Cities: The Dynamics of Manufacturing in Toronto, Montreal and Vancouver, 1976-1997,* ***Tara Vinodrai (November 2001)***

No.178 *School Performance of the Children of Immigrants in Canada, 1994-98,* ***Christopher Worswick (November 14, 2001)***

No.179 *Changes in the Diversification of Canadian Manufacturing Firms (1973-1997): A Move to Specialization,* ***John R. Baldwin, Desmond Beckstead and Richard Caves (February 2002)***

No.180 *Differences in Interprovincial Productivity Levels,* ***John R. Baldwin, Jean-Pierre Maynard, David Sabourin and Danielle Zietsma (December 2001)***

No.181 *Does Parent or Child Know Best? An Assessment of Parent/Child Agreement in the Canadian National Longitudinal Survey of Children and Youth,* ***Lori Curtis, Martin Dooley and Shelley Phipps*** *(October 23, 2002)*

No.182 *Effects of Selection Criteria and Economic Opportunities on the Characteristics of Immigrants,* ***by Abdurrahman Aydemir*** *(October 23, 2002)*

No.183 *Setting up Shop: Self-Employment Amongst Canadian College and University Graduates,* **Ross Finnie, Christine Laporte, Maud-Catherine Rivard (March 2002)**

No.184 *Winners and Losers in the Labour Market of the 1990s,* **Andrew Heisz, Andrew Jackson, Garnett Picot (February 2002)**

No.185 *Do Neighbourhoods Influence Long Term Labour Market Success? A Comparison of Adults who Grew Up in Different Public Housing Projects,* **Philip Oreopoulos (June 2002)**

No.186 *Wives, Mothers and Wages: Does Timing Matter?* **Marie Drolet (May 1, 2002)**

No.187 *The Evolution of Wealth Inequality in Canada, 1984-1999,* **René Morissette, Xuelin Zhang and Marie Drolet (February 2002)**

No.188 *Management Experience and Diversity in an Aging Organization,* **Ted Wannell and Martin Gravel (August 2002)**

No.189 *The Importance of Entry to Canadian Manufacturing with an Appendix on Measurement Issues,* **John Baldwin, Desmond Beckstead and Andrée Girard (May 2002)**

No.190 *Financing Innovation in New Small Firms : Evidence From Canada,* **John R,. Baldwin, Guy Gellatly and Valérie Gaudreault (May 2002)**

No.191 *Too Far to Go On? Distance to School and University Participation,* **Marc Frenette (June 24, 2002)**

No.192 *Life After Welfare: The Economic Well-Being of Welfare Leavers in Canada during the 1990s,* **Marc Frenette, Garnet Picot (March 26, 2003)**

No.193 *Plant Turnover and Productivity Growth in Canadian Manufacuturing,* **John Baldwin, Wulong Gu (April 2, 2003)**

No.194 *Wage Progression of Less Skilled Workers in Canada: Evidence from the SLID (1993-1998),* **Xuelin Zhang (December 6, 2002)**

No.195 *Do the Falling Earnings of Immigrants Apply to Self-Employed Immigrants?,* **Marc Frenette (December 2002)**

No.196 *Minorities, Cognitive Skills and the Incomes of Canadians,* **Ross Finnie and Ronald Meng (January 24, 2003)**

No.197 *The Wealth Position of Immigrant Families in Canada,* **Xuelin Zhang (November 18, 2003)**

No.198 *The Rise in Low-Income Rates Among Immigrants in Canada,* **Garnett Picot and Feng Hou (June 19, 2003)**

No.199 *Alternative Work Practices and Quit Rates: Methodological Issues and Empirical Evidence For Canada,* **René Morissette and Julio Miguel Rosa (March 17, 2003)**

No.200 *Cohort Effects in Annual Earnings by Field of Study Among British Columbia University Graduates,* **Andrew Heisz (September 26, 2003)**

No.201 *Access to College and University: Does Distance Matter?,* **Marc Frenette (June 2003)**

No.202 *Learning From Failure: Organizational Mortality and the Resource-Based View,* **S. Thornhill and R. Amit (August 8, 2003)**

No.203 *Effects of Business Cycles on the Labour Market Assimilation of Immigrants,* **Abdurrahman Aydemir (July 31, 2003)**

No.204 *Visible Minority Neighbourhood Enclaves and Labour Market Outcomes of Immigrants,* **Garnett Picot, Feng Hou (July 9, 2003)**

No.205 *Changing Trade Barriers and Canadian Firms: Survival and Exit After the Canada-U.S. Free Trade Agreement,* **Jen Baggs (April 28, 2004)**

No.206 *Neighbourhood Attainment and Residential Segregation Among Toronto's Visible Minorities,* **John Myles and Feng Hou (July 30, 2003)**

No.207 *Life cycle bias in the estimation of intergenerational earnings persistence,* **Nathan Grawe (August 5, 2003)**

No.208 *Are Investment Expectations Rational?* **by Chetan Dave (December 17, 2004)**

No.209 *Working Hours in Canada and the United States,* **by Andrew Heisz and Sébastien LaRochelle-Côté (September 2003)**

No.210 *Family Income and Participation in Post-Secondary Education,* **Miles Corak, Garth Lipps and John Zhao (October 1, 2003)**

No.211-214 *forthcoming*

No.215 *Will They Ever Converge?: Earnings of Immigrant and Canadian-Born Workers over the Last Two Decades,* **Marc Frenette and René Morissette (October 8, 2003)**

No.216 *How long do people live in low-income neighbourhoods?* **Marc Frenette Garnett Picot and Roger Sceviour (January 2004)**

No.217 *Corporate Financial Leverage in Canadian Manufacturing: Consequences for Employment and Inventories,* **Andrew Heisz and Sébastien LaRochelle-Côté (February 2004)**

No.218 *Have Permanent Layoff Rates Increased in Canada?* **René Morissette (March 25, 2004)**

No.219 *Rising income inequality amid the economic recovery of the 1990s: An exploration of three data sources,* **Marc Frenette, David Green and Garnett Picot (July 9, 2004)**

No.219 *REVISED: Rising Income Inequality in the 1990s: An Exploration of Three Data Sources* **Marc Frenette, David Green and Garnett Picot (December 16, 2004)**

No.220 *Factors Determining the Success or Failure of Canadian Establishments on Foreign Markets: A Survival Analysis Approach,* **Jean Bosco Sabuhoro and Yvan Gervais (May 5, 2004)**

No.221 *Recent immigration and the formation of visible minority neighbourhoods in Canada's large cities,* **Feng Hou (July 2, 2004)**

No.222 *The Deteriorating Economic Welfare of Immigrants and Possible Causes,* **Garnett Picot (July 15, 2004)**

No.223 *The Retirement Plans and Expectations of Non-Retired Canadians Aged 45-59,* **Grant Schellenberg (June 29, 2004)**

No.224 *Public Transit Use Among Immigrants,* **Andrew Heisz, Grant Schellenberg (May 13, 2004)**

No.225 *Explaining the Deteriorating Entry Earnings of Canada's Immigrant Cohorts: 1966-2000,* **by Abdurrahman Aydemir and Mikal Skuterud (May 17, 2004)**

No.226 *Family Background and Access to Post Secondary Education: What Happened over the 1990s?* , **Ross Finnie, Christine Laporte and Eric Lascelles (August 18, 2004)**

No.227 *A Longitudinal Analysis of Earnings Change in Canada* , **Charles M. Beach and Ross Finnie (August 20, 2004)**

No.228 *Neighbourhood Inequality, Relative Deprivation and Self-perceived Health Status,* **Feng Hou and John Myles (September 27, 2004)**

No.229 *Population Movement Into and Out of Canada's Immigrant Gateway Cities: A Comparative Study of Toronto, Montreal and Vancouver,* **Feng Hou and Larry S. Bourne (September 13, 2004)**

No.230 *Earnings of Couples with High and Low Levels of Education, 1980-2000,* **René Morissette et Anick Johnson (October 13, 2004)**

No.231 *Welfare Dynamics in Canada: The Role of Individual Attributes and Economic-Policy Variables,* **Ross Finnie, Ian Irvine and Roger Sceviour (October 2004)**

No.232 *Relative Wage Patterns among the Highly Educated in a Knowledge-based Economy,* **René Morissette, Yuri Ostrovsky and Garnett Picot (September 29, 2004)**

No.233 *Postsecondary Field of Study and the Canadian Labour Market Outcomes of Immigrants and Non-Immigrants,* **Arthur Sweetman and Stephan McBride (October 28, 2004)**

No.234 *Immigrant Source Country Educational Quality and Canadian Labour Market Outcomes,* **Arthur Sweetman (December 15, 2004).**

No.235 *The Evolution of the Gender Earnings Gap Amongst Canadian University Graduates,* **Ross Finnie and Ted Wannell (November 30, 2004)**

No.236 *forthcoming*

No.237 *Who Goes? The Direct and Indirect Effects of Family Background on Access to Post-secondary Education,* **Ross Finnie, Eric Lascelles and Arthur Sweetman (January 18, 2005)**

No.238 *The Decline of the Immigrant Homeownership Advantage: Life-Cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001* **by Michael Haan (February 3, 2005)**

No.239 *Are Good Jobs Disappearing in Canada?* **by René Morissette and Anick Johnson (January 26, 2005)**

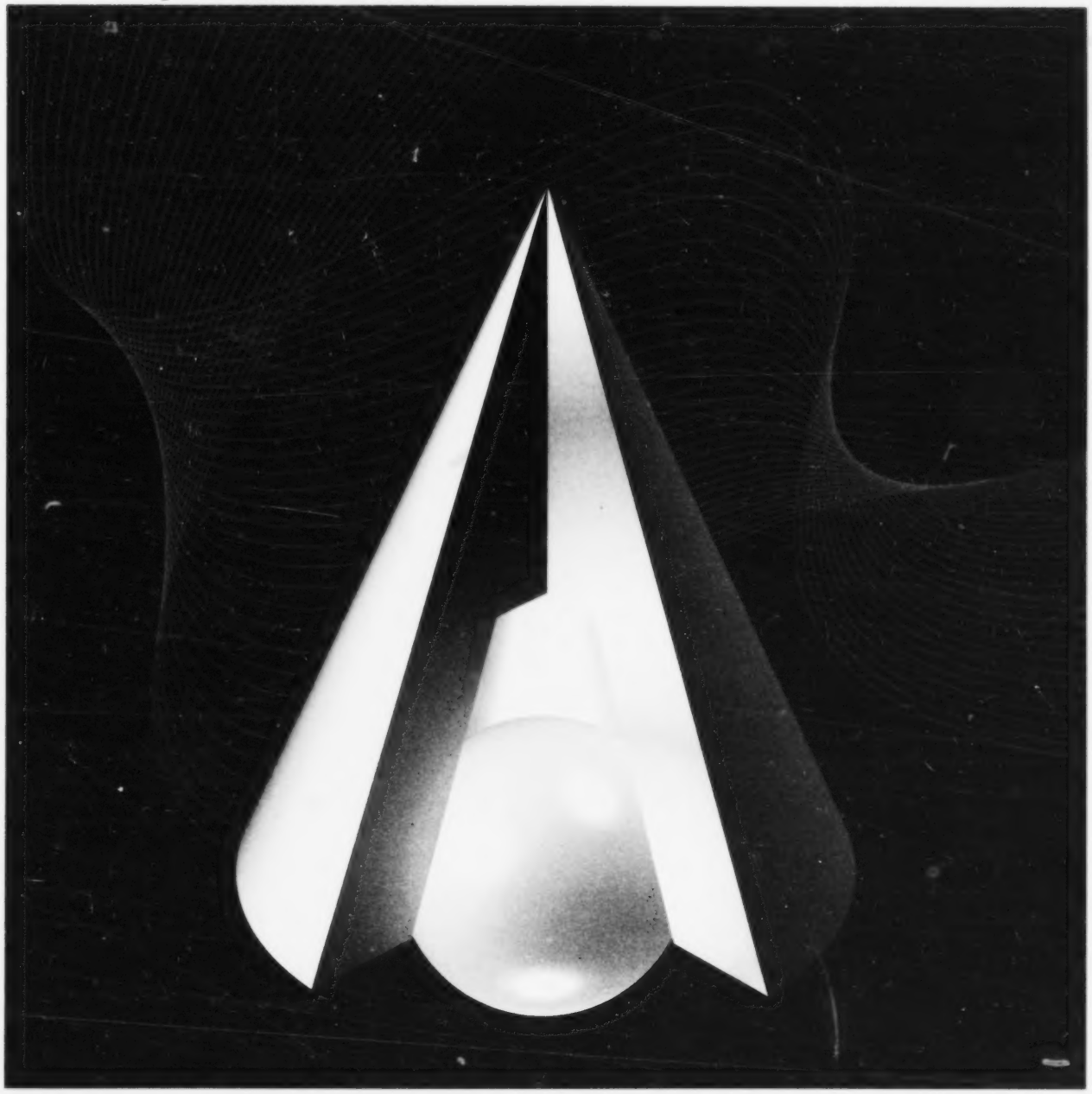
Documents de recherche

Études analytiques

Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001

par Michael Haan

N° 238



Statistics Canada Statistique Canada

Canada

ÉTUDES ANALYTIQUES
DOCUMENTS DE RECHERCHE

La série de documents de recherche de la Direction des études analytiques permet de faire connaître, avant leur publication, les travaux de recherche effectués par le personnel de la Direction, les boursiers invités et les universitaires associés. Cette série a pour but de favoriser la discussion sur divers sujets, notamment le travail, la dynamique des entreprises commerciales, les pensions, l'agriculture, la mortalité, la langue, l'immigration, le calcul statistique et la simulation. Les lecteurs sont invités à transmettre leurs commentaires, leurs critiques et leurs suggestions aux auteurs. Une liste des titres figure à la fin de ce document.

Les documents de la série sont distribués aux bureaux régionaux de Statistique Canada, aux coordonnateurs statistiques des provinces, aux établissements de recherche et aux bibliothèques spécialisées. Ces documents peuvent être téléchargés à partir d'Internet, à l'adresse *www.statcan.ca*.

Comité de révision des publications
Direction des études analytiques, Statistique Canada
24^{e} étage, immeuble R.-H.-Coats
Ottawa (Ontario) K1A 0T6
(613) 951-1804

Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001

par Michael Haan

11F0019 n° 238
ISSN : 1205-9161
ISBN : 0-662-78800-1

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24-F, immeuble R.-H.-Coats, Ottawa (Ontario) K1A 0T6
Statistique Canada (613) 951-3762
Télécopieur : (613) 951-5403

Le présent document est disponible sur Internet : (www.statcan.ca)

Février 2005

Le programme de bourses doctorales de Statistique Canada a soutenu ces travaux de recherche de septembre 2003 à mai 2004. L'auteur remercie vivement John Myles et Feng Hou d'avoir examiné les versions antérieures de son étude.

Celle-ci expose les vues de l'auteur, qui ne sont pas nécessairement celles de Statistique Canada.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2005

Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, enregistrement sur support magnétique, reproduction électronique, mécanique, photographique ou autre, ou de l'emmagasiner dans un système de recouvrement, sans l'autorisation écrite préalable des Services de concession des droits de licence, Division du marketing, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Also available in English

Table des matières

1. Introduction 4

2. Carrière et consommateur médian sur le marché de l'habitation 5
   2.1 Changements liés à l'accession à la propriété dans la population canadienne 6

3. Évolution des caractéristiques socioéconomiques de la population immigrante et de la population de souche 7
   3.1 Revenu 7
   3.2 Évolution d'autres caractéristiques du marché du travail 9
   3.3 Évolution de la scolarité 10

4. Évolution de la composition de la famille, 1981-2001 11

5. Évolution de l'immigration récente 12

6. Évolution des choix d'établissement 13

7. Hypothèses 14
   7.1 Évolution dans le temps de la carrière sur le marché de l'habitation 14

8. Données et méthodes 15
   8.1 Données 15
   8.2 Variables 15
   8.3 Technique d'analyse 17

9. Résultats 19
   9.1 Les choix d'établissement expliquent-ils la diminution de l'avantage des immigrants? 21
   9.2 Dans quelle mesure l'évolution des caractéristiques socioéconomiques se répercute-t-elle sur le marché de l'habitation? 21
   9.3 Rôle des différences d'évolution de la composition de la famille 22
   9.4 L'évolution de l'« immigration récente » a diminué l'avantage des immigrants 23

10. Partie inexpliquée de la carrière sur le marché de l'habitation selon les périodes et les types de familles 23
    10.1 Évolution de la carrière sur le marché de l'habitation au Canada 26

11. Examen 27

12. Conclusion 28

Bibliographie 30

Résumé

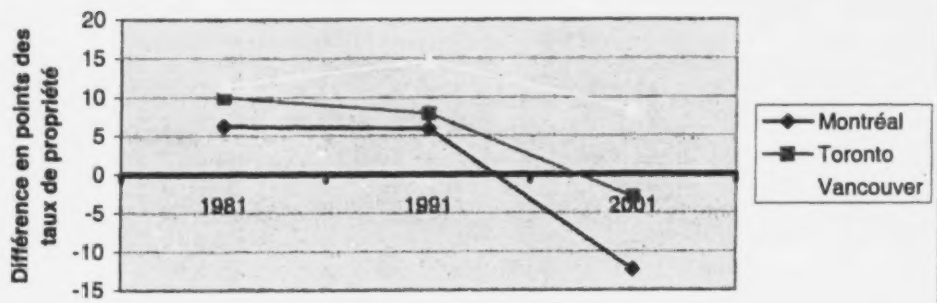
Par le passé, les familles d'immigrants en âge de travailler dans les grandes agglomérations urbaines du Canada présentaient des taux de propriété de l'habitation supérieurs à ceux de la population de souche. Ces 20 dernières années cependant, l'avantage est passé à la population de souche à cause tant d'une baisse des taux d'immigration que d'une hausse des taux de propriété chez les Canadiens nés au pays. Mon propos sera d'évaluer l'efficacité des modèles standard des choix de consommation avec des indicateurs comme ceux de l'âge, du revenu, de la scolarité et du type de familles et avec plusieurs caractéristiques des immigrants comme éléments d'explication de cette évolution. Je constaterai que le modèle standard explique presque entièrement l'avantage dont jouissaient les immigrants en matière de propriété en 1981, ainsi que la montée des taux de propriété au fil des ans dans la population de souche. Le modèle standard explique toutefois le tiers seulement en gros de l'évolution des taux de 1981 à 2001 dans la population immigrante même après prise en compte de la baisse bien connue des fortunes économiques des immigrants. J'examinerai certaines des conséquences de cette sous-explication et ferai plusieurs recommandations de recherches complémentaires.

Mots clés : accession à la propriété, immigration, carrière sur le marché de l'habitation.

1. Introduction

Par le passé, les immigrants des trois premières RMR canadiennes en importance ont présenté des taux de propriété (de l'habitation) supérieurs à ceux de la population de souche (figure 1). D'après les données de recensement, 52 %, 65 % et 70 % de toutes les familles d'immigrants en âge de travailler qui demeuraient respectivement à Montréal, à Toronto et à Vancouver étaient propriétaires de leur habitation en 1981 comparativement à 46 %, 55 % et 58 % seulement des familles non issues de l'immigration dans ces trois RMR. En 2001, les immigrants jouissaient toujours d'un avantage sur ce plan à Vancouver (64 % contre 55 %), mais celui-ci avait disparu tant à Montréal (42 % contre 54 %) qu'à Toronto (61 % contre 64 %).

Figure 1 : Diminution de l'avantage des immigrants de 25 à 54 ans en matière de propriété, Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001



Note : L'unité d'analyse est la famille économique. Sont exclus de ce fichier les résidents non permanents, les occupants de logements collectifs et les immigrants arrivés l'année de recensement ou l'année précédente.
Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

L'accession à la propriété joue un rôle fondamental dans le bien-être socioéconomique des familles (Rosenbaum, 1996). C'est là un aspect de la stratification sociale (Alba et Logan, 1992) et une indication des inégalités de l'avenir (Charles et Hurst, 2002)[1]. On peut donc largement y voir un grand indicateur des perspectives de vie des familles immigrantes dans leur pays d'accueil. On vise par là la capacité économique d'assumer le coût d'un achat important, tout en trouvant un quartier et une collectivité et en découvrant à la fin un pays où on a intérêt à s'établir et à investir. C'est ainsi que le recul observé récemment dans la population immigrante pourrait avoir des conséquences qui dépassent les inégalités présentes.

1 On trouvera dans Rohe, McCarthy et Van Zandt (2001) un examen critique de certains des avantages de la propriété.

Notre propos sera de cerner les facteurs socioéconomiques et démographiques de ce recul[2]. En nous reportant aux fichiers-échantillons (à 20 %) des familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001[3], nous relevons des caractéristiques de composition qui expliquent en partie, mais non en totalité, la diminution de l'avantage des immigrants; dans le cas de la population de souche, c'est l'évolution des « carrières » sur le marché de l'habitation qui explique les progrès constatés. La baisse de fortunes des immigrants dans le domaine de l'habitation demeure inexpliquée en majeure partie. Pour une mise en contexte qui fera mieux comprendre ces tendances, nous définissons en détail les notions parallèles de « carrière sur le marché de l'habitation » et de « consommateur médian sur le marché de l'habitation » et illustrons le tout par certaines statistiques descriptives. Nous donnons ensuite plusieurs raisons de croire qu'il y a eu évolution récente des « carrières résidentielles », puis posons quatre hypothèses au sujet des différences d'incidence des variations de composition sur les taux de propriété respectifs de la population immigrante et de la population de souche. Il s'agira enfin de vérifier ces hypothèses, la possibilité d'une interaction dans le temps et les conséquences des deux ensembles de résultats.

2. Carrière et consommateur médian sur le marché de l'habitation

Une bonne partie de la recherche sur l'habitation repose sur un modèle microéconomique de choix de consommation où le citoyen moyen ou le « consommateur médian sur le marché de l'habitation » prend des décisions en fonction de ses besoins et de ses préférences et compte tenu aussi de ses moyens financiers (Alba et Logan, 1992; Flippen, 2001). Comme ces décisions se prennent les unes à la suite des autres et dépendent des circonstances de vie, les gens auront une carrière sur le marché de l'habitation, un peu comme ils en ont une sur le marché du travail et dans le milieu familial (Mulder, 1993). Comme ces autres carrières, la « carrière résidentielle » relève dans une large mesure d'une analyse de cycle de vie qui voit dans le déroulement de la vie une suite de changements d'état qui agissent sur les besoins et modifient les préférences. Idéalement, la carrière résidentielle fondamentale, selon ce qu'en ont dit Foote et coll. (1960) et ce qui en a été repris par Murdie et coll. (1999), comporterait au moins les étapes suivantes : (1) période avant la progéniture; (2) période des naissances; (3) période d'éducation et d'émancipation de la progéniture; (4) période après la progéniture; (5) dernière période de la vie[4].

Dans la période avant la progéniture, les gens sont normalement dans leur jeunesse; ils ont peu de placements de longue durée et doivent faire face à des perspectives de plus grande précarité de

---

2 Dans tout notre exposé, nous parlerons, par effet de style et par souci de concision, de recul des immigrants sur le marché de l'habitation à propos de l'évolution des écarts de taux de propriété, bien que, en réalité, l'évolution des conditions relatives de la population de souche et de la population immigrante tienne autant à une augmentation chez les Canadiens nés au pays qu'à une diminution chez les immigrants.

3 Les familles économiques sont ici représentées par leurs membres au revenu le plus élevé. Sont exclus de notre étude les pensionnaires d'établissement et les occupants de logements collectifs, ainsi que les gens qui ont immigré soit l'année de recensement soit l'année précédente (car il est improbable qu'ils aient reçu le revenu de toute une année).

4 En 1960 qui est l'année où Foote et coll. ont introduit la notion de consommateur médian sur le marché de l'habitation, il s'agissait d'un homme et d'une femme nés au Canada, ayant respectivement 23 et 20 ans à leur mariage et comptant deux ou trois enfants nés lorsque le mari avait de 25 à 30 ans (Foote et coll., 1960, p. 97).

l'emploi. Leurs habitudes de consommation seront donc empreintes de « prudence » devant les incertitudes de l'avenir en matière de revenu (Nagatani, 1972). À ce stade de leur vie, ils demeurent soit au foyer familial soit en logement locatif. À mesure que se stabilisent le revenu et l'emploi, les gens—et peut-être la famille déjà—se mettent à penser plus sérieusement à l'habitation et y voient non seulement un bien de consommation, mais aussi un moyen d'investissement, ce qui les rend plus réceptifs à l'idée d'accéder à la propriété. Les familles verront plusieurs fois leurs préférences évoluer dans cet enchaînement des étapes de la carrière résidentielle, mais elles ne retourneront sans doute pas en logement locatif avant la dernière période de la vie où, souvent, elles doivent renoncer à la valeur nette de leur habitation pour recevoir des soins permanents[5].

Cette typologie n'est pas expressément conçue pour une description de l'*immigrant* comme consommateur médian sur le marché de l'habitation, mais c'est une logique qui lui est assez directement applicable une fois qu'il a vaincu les obstacles de l'intégration à sa nouvelle société. Ce portrait grossier de la carrière résidentielle que nous venons de tracer peut donc se concevoir comme l'image de l'immigrant après son assimilation; pour la population immigrante comme pour la population de souche, les caractéristiques démographiques et socioéconomiques courantes qui déterminent où les gens en sont dans leur carrière sur le marché de l'habitation (âge, composition de la famille, naissances et caractéristiques du marché du travail) devraient être les grands facteurs qui influent sur la propension à l'accession à la propriété. Chez les immigrants, la durée du séjour au pays et l'acquisition d'une compétence dans les langues officielles du pays auront aussi une incidence sur les tendances de la propriété de l'habitation.

2.1 Changements liés à l'accession à la propriété dans la population canadienne

Selon la description que nous avons donnée, il faut que, dans une carrière normale sur le marché de l'habitation, les gens quittent le foyer familial, se marient, aient des enfants, s'assurent un emploi stable et finissent par se trouver dans un établissement de soins en permanence ou une partie du temps. De tels événements jalonnent toujours la vie d'une partie des Canadiens, mais beaucoup de gens présentent aujourd'hui une feuille de route plus diversifiée, d'où l'impression que des notions générales comme celles de consommateur médian et de carrière sur le marché de l'habitation accusent quelque peu leurs limites comme modèles idéaux et peuvent de moins en moins servir à faire comprendre les expériences qui ont lieu sur ce marché dans la société canadienne contemporaine.

Cette diversification a de nombreuses causes. Premièrement, le marché du travail ayant évolué, tant les immigrants (Baker et Benjamin, 1994; Frenette et Morissette, 2003) que les jeunes adultes (Heisz, Jackson et Picot, 2002; Picot et Myles, 1996) ont vu leur revenu s'enfoncer et leurs perspectives d'emploi s'assombrir ces dernières années. Deuxièmement, le recul de la vie

5 C'est manifestement là une évocation grossière de la carrière sur le marché de l'habitation. On a vivement critiqué cette version du modèle pour sa myopie quant à l'habitation sous son seul aspect de bien d'investissement. Nous la présentons uniquement ici comme un modèle de base de la consommation sur le marché de l'habitation. Nous nous attendons à ce que la réalité s'écarte de ce modèle. Nous faisons valoir que les écarts sont de plus en plus fréquents et que le modèle du consommateur médian sur le marché de l'habitation vaut pour de moins en moins d'éléments de la population.

de famille (Ravanera, Rajulton et Burch, 1998) a ébranlé le monopole du mariage comme incarnation de la vie de couple et institution sociale souhaitable (Hughes, 2003). Troisièmement, comme chaque RMR a son marché de l'habitation propre, l'évolution de la répartition de sa population entre immigrants et gens nés au Canada pourrait venir modifier les taux relatifs de propriété. Disons enfin que, comme les taux d'immigration ont été élevés dans les années 1990, on compte aujourd'hui plus de nouveaux venus de l'étranger et que l'avantage des immigrants pourrait s'expliquer par l'évolution de l'« immigration récente ».

Somme toute, ce nouveau contexte semble aider la population de souche à accéder à la propriété, tout en nuisant à la population immigrante sur le même plan (tableau 1). En 1981, les immigrants ont présenté des taux de propriété bien supérieurs à ceux des gens nés au Canada, mais pour rapidement perdre cet avantage par la suite, si bien que, en 2001, il était plus juste d'évoquer un désavantage pour la population immigrante en matière d'habitation. Le tableau 1 indique que cette évolution peut à la fois s'expliquer par une augmentation des taux de propriété dans la population de souche et une diminution dans la population immigrante. Nous allons décrire plus en détail la quadruple origine possible de cette évolution de la carrière sur le marché de l'habitation, le but étant chaque fois de cerner les causes du recul de la population immigrante dans ce domaine.

Tableau 1 : Taux de propriété, 1981-2001

Année	Pop. de souche	Pop. imm.
1981	51,0 %	62,9 %
1991	52,3 %	61,4 %
2001	58,6 %	57,9 %

Source : recensements canadiens de 1981-2001.

3. Évolution des caractéristiques socioéconomiques de la population immigrante et de la population de souche

3.1 Revenu

Comme l'accession à la propriété est nécessairement fonction du revenu (Miron, 1988), la capacité des familles à accéder à la propriété au rythme de celles qui les ont précédées dépend au plus haut point d'un degré comparable de réussite sur le marché du travail.

Tableau 2 : Revenu familial median selon l'âge et la situation d'immigrant, 1981-2001

	Population de souche			Population immigrante		
Âge	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	33 729 $	35 388 $	36 161 $	30 880 $	29 209 $	28 208 $
35-44	34 606 $	37 609 $	39 054 $	31 508 $	32 119 $	28 212 $
45-54	38 083 $	42 096 $	42 759 $	35 201 $	37 575 $	34 161 $
45-54 - 25-34 ans	4 354 $	6 708 $	6 598 $	4 320 $	8 366 $	5 953 $

Note : L'âge est celui du membre de la famille économique ayant le revenu le plus élevé. Tous les chiffres sont en équivalence « membres adultes » et en déflation (dollars de 2000).

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Selon l'hypothèse du revenu comme variable substitutive de la réussite sur le marché du travail, le tableau 2 ci-dessus indique que, par rapport à leurs aînés, tant les immigrants que les gens nés au Canada d'un jeune âge ont vu leur situation progressivement empirer. En 1981, les 25 à 34 ans dans la population immigrante et la population de souche gagnaient environ 4 300 $ de moins (en équivalence « membres adultes » et en dollars de 2000) que les 45 à 54 ans. L'écart s'est accru

dans les années 1980 pour ensuite décroître. C'est ainsi que, en 2001, la différence de revenu entre les deux tranches d'âge s'établissait respectivement à 6 600 $ et à 6 000 $ pour les gens nés au Canada et les immigrants. Le fossé se serait donc respectivement creusé de 2 200 $ et 1 600 $ environ.

À cette plus grande divergence devrait correspondre un plus grand écart des taux de propriété. C'est pourtant presque une absence de changement que l'on constate (tableau 3). En 1981, les 45 à 54 ans avaient des taux de propriété de 23 (population de souche) et 27 (population immigrante) points supérieurs à ceux des 25 à 34 ans. En 2001, les différences étaient presque les mêmes, d'où l'implication que, malgré des baisses de revenu, les jeunes générations d'acheteurs sur le marché de l'habitation des trois RMR ont pu rester à la hauteur de leurs aînés.

Tableau 3 : Taux de propriété selon l'âge et la situation d'immigrant, 1981-2001

	Population de souche			Population immigrante		
Âge	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	38,9 %	40,6 %	43,9 %	47,8 %	42,6 %	42,6 %
35-44	59,9 %	58,4 %	63,6 %	67,3 %	64,2 %	56,5 %
45-54	61,4 %	64,3 %	66,9 %	74,9 %	73,6 %	69,5 %

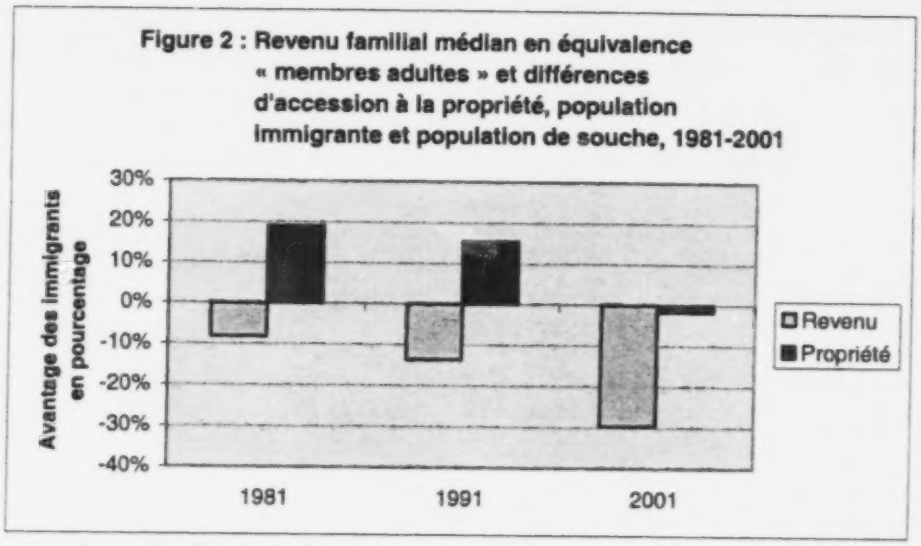
Note : L'âge est celui du membre de la famille économique ayant le revenu le plus élevé. Les différences s'expriment en points.

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Le tableau est différent si on compare la population immigrante à la population de souche. À l'instar des jeunes générations, chacun des contingents d'immigrants qui se sont succédé gagnait moins que celui qui le précédait, mais à la différence des jeunes, les taux relatifs de propriété étaient aussi en décroissance (figure 2)[6]. En 1981 déjà, les immigrants présentaient un revenu de près de 10 % inférieur à celui des gens nés au Canada, mais leurs taux de propriété étaient, eux, bien supérieurs (voir Ray et Moore (1991) ou Teixeira (1995) pour un certain nombre d'explications des hauts taux de propriété de certains contingents antérieurs d'immigrants). Dans les 20 ans qui ont suivi, non seulement l'écart de revenu s'est accru, mais l'avantage s'est évanoui en matière d'accession à la propriété.

6 Pour un examen plus détaillé, voir Baker et Benjamin (1994), Frenette et Morissette (2003) ou McDonald et Worswick (1998).

Figure 2 : Revenu familial médian en équivalence « membres adultes » et différences d'accession à la propriété, population immigrante et population de souche, 1981-2001



Note : Le revenu est en équivalence « membres adultes »; sont exclus les immigrants arrivés au Canada l'année de recensement ou l'année précédente.

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001 en fonction des chefs de famille de 25 à 54 ans.

Vu les tendances décrites du revenu et de la propriété, on peut s'attendre, dans l'analyse à plusieurs variables que nous allons présenter, à ce que le revenu soit largement à l'origine du recul de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété, mais ce n'est sûrement pas là la cause entière du phénomène, puisque les jeunes ont vu leur revenu diminuer sans que baissent pour autant leurs taux de propriété.

3.2 Évolution d'autres caractéristiques du marché du travail

La capacité de réunir la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison et d'acquitter à long terme les charges qu'impose la propriété dépend non seulement du revenu du moment, mais aussi de la possibilité de conserver (ou de hausser) ce revenu à terme. Ce sont des aspects difficiles à jauger avec des données transversales, mais il y a au moins un indicateur, celui du nombre de membres de la famille économique qui gagnent un revenu à plein temps, qui permet d'évaluer la stabilité du revenu. Dans les ménages à soutien unique, la sécurité financière repose entièrement sur l'énergie d'une seule personne, alors que, dans les ménages à soutiens multiples, on dépendra moins d'une source unique de revenu et s'exposera donc moins aussi à une perte totale du revenu familial, d'où sans doute un moindre risque en matière de crédit.

Tableau 4 : Nombre de membres de la famille gagnant un revenu à plein temps, 1981-2001

Année	Pop. de souche	Pop. immigrante
1981	1,30	1,49
1991	1,30	1,43
2001	1,36	1,37

Note : Il s'agit seulement des familles économiques comptant plusieurs membres adultes.

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Si tel est bien le cas, les immigrants ont joui d'un avantage jusque dans les années 1990 (tableau 4), après quoi cet avantage aurait diminué et, en 2001, les ménages issus de l'immigration et les « ménages de souche » auraient atteint la parité en matière de soutien économique. Les différences pourraient en partie tenir à ce qui a été décrit comme le mouvement de « précarisation », c'est-à-dire au recul de l'emploi stable à plein temps sur le marché du travail (Vosko, Zukewich et Cranford, 2003) qui, a-t-on constaté ailleurs, a une incidence disproportionnée sur les minorités visibles et la masse des immigrants récents (ibid.). Ainsi, la montée de la précarité d'emploi, qui se définit comme une régression des revenus et une perte d'importance relative des travailleurs à plein temps au revenu élevé, devrait nuire tant à l'assurance avec laquelle les immigrants peuvent prendre des engagements financiers à long terme qu'à la disposition des prêteurs hypothécaires à leur verser les fonds dont ils ont besoin, d'où un fléchissement des taux de propriété de la population immigrante.

3.3 Évolution de la scolarité

Un autre changement d'ordre socioéconomique qui influe sur la « carrière résidentielle » dans la population canadienne est la place de plus en plus grande que tient la scolarité tertiaire dans la vie des gens (tableau 5). En 1981, seulement 21 % de la population de souche et une proportion analogue de la population immigrante de 25 à 34 ans étaient titulaires d'un grade universitaire. Les taux d'obtention de grades sont encore moindres dans les cohortes plus âgées, s'établissant respectivement à 19 % et à 12 %. Depuis 20 ans, la scolarisation fait de constants progrès et, en 2001, le tiers des jeunes adultes nés au Canada et 35 % des jeunes immigrants au revenu élevé étaient titulaires d'un baccalauréat ou d'un grade supérieur.

Tableau 5 : Scolarité selon l'âge et la situation d'immigrant, 1981-2001

	1981			1991			2001		
Âge	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.
25-34									
Moins que les études secondaires	20 %	23 %	3	17 %	21 %	4	11 %	14 %	3
Études secondaires	16 %	10 %	-6	14 %	13 %	-1	9 %	10 %	0
Études postsecondaires	43 %	46 %	2	46 %	44 %	-2	47 %	41 %	-6
Baccalauréat ou grade supérieur	21 %	21 %	0	23 %	22 %	-1	33 %	35 %	2
35-44									
Moins que les études secondaires	29 %	31 %	1	18 %	22 %	3	14 %	17 %	3
Études secondaires	14 %	7 %	-7	15 %	11 %	-4	14 %	12 %	-2
Études postsecondaires	38 %	43 %	4	42 %	42 %	0	46 %	41 %	-5
Baccalauréat ou grade supérieur	19 %	19 %	1	24 %	25 %	1	26 %	30 %	4
45-54									
Moins que les études secondaires	44 %	42 %	-1	28 %	29 %	1	16 %	19 %	3
Études secondaires	12 %	7 %	-5	15 %	10 %	-6	16 %	12 %	-5
Études postsecondaires	32 %	39 %	6	37 %	40 %	3	41 %	40 %	-1
Baccalauréat ou grade supérieur	12 %	12 %	0	20 %	22 %	2	27 %	29 %	2

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001; les chiffres visent les gens au revenu le plus élevé; nous ne disposons pas de données comparables pour 1971.

La montée de la scolarité est susceptible pour plusieurs raisons de venir modifier les carrières sur le marché de l'habitation. D'abord, les gens seront moins enclins à acheter une maison tant qu'ils seront aux études à cause tant des besoins de mobilité que des contraintes de budget. Cela ne

transforme peut-être pas le rapport entre scolarité et revenu, mais les tendances de consommation selon l'âge sur le marché de l'habitation s'en trouveront probablement changées. Comme les jeunes étudient plus longtemps, un résultat presque inévitable est le report de l'achat d'une maison.

Une fois les études terminées cependant, les diplômés d'université ont un capital humain plus riche et devraient plus facilement obtenir un prêt hypothécaire et faire rapidement leur « rattrapage ». Étant un des indicateurs par excellence du capital humain, la scolarité détermine tant le potentiel que la stabilité en matière de revenu, ce qui, là encore, devrait élever les taux de propriété. À égalité de rétribution de la scolarité et d'évaluation des titres scolaires[7], il y a tout lieu de croire que la population immigrante et la population de souche tireront parti de la montée de la scolarité, les deux ayant fait des progrès dans ce domaine.

4. Évolution de la composition de la famille, 1981-2001

Outre les facteurs professionnels (marché du travail) d'accession à la propriété que nous venons d'évoquer, un facteur qui entre en jeu dans la diminution de l'avantage des immigrants sur le plan de l'accession à la propriété est celui de l'évolution de la nature et de la durée des liens de couple au Canada. Au cœur même du tableau grossier des carrières résidentielles que nous avons brossé, il y a la situation de famille; comme les gens sont bien plus susceptibles aujourd'hui de se marier plus tard ou de renoncer au mariage (Statistique Canada, 2003), de vivre en union de fait (Statistique Canada, 2000) ou d'assister à la dissolution des liens matrimoniaux (Beaujot, 1991), il est probable que la transformation des liens de couple vienne changer les carrières sur le marché de l'habitation.

Tableau 6 : Composition de la famille selon l'année et la situation d'immigrant

Type de familles	1981			1991			2001		
	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.
Couple marié avec enfants*	40 %	55 %	-15,0	34 %	48 %	-14,0	32 %	45 %	-13,2
Couple marié sans enfants*	22 %	18 %	4,0	23 %	20 %	3,0	22 %	20 %	2,3
Père ou mère seul	9 %	7 %	2,0	9 %	9 %	0,0	10 %	12 %	-1,1
Personne seule	19 %	13 %	6,0	22 %	12 %	10,0	24 %	13 %	11,4
Non-membre d'une famille**	7 %	5 %	2,0	9 %	7 %	2,0	7 %	6 %	1,2

* Comprend les couples en union de fait.

** Il s'agit des gens qui ne font pas partie d'une famille de recensement mais d'une famille économique (cousins, grands-parents, pensionnaires, chambreurs, salariés, etc.).

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Comme on peut le voir au tableau 6 ci-dessus, la proportion de la population ayant les liens de couple du consommateur médian sur le marché de l'habitation a considérablement diminué, plus particulièrement chez les gens nés au Canada. Si nous comparons la population immigrante à la population de souche, l'immigrant de 1981 paraissait mieux répondre à la définition de ce consommateur médian, puisque les ménages d'immigrants étaient proportionnellement bien plus

7 Ce n'est peut-être pas là une hypothèse acceptable, puisque la reconnaissance des titres scolaires pose de plus en plus un problème dans le cas des immigrants (Reitz, 2003).

nombreux à comprendre des adultes mariés avec enfants (c'est le type de familles qui se trouvera probablement à l'étape de la propriété dans sa carrière résidentielle). Depuis 1981, on a pu observer un certain nombre de changements. Mentionnons d'abord que, dans la population de souche, la proportion de personnes seules s'est accrue de cinq points, que le nombre de familles avec enfants a décru de huit points et que la proportion de pères et de mères seuls a augmenté d'un point. Ce sont autant de facteurs qui devraient abaisser les taux de propriété, chacun correspondant à une perte de caractéristiques du consommateur résidentiel médian.

Dans la population immigrante, on a constaté par ailleurs que la proportion de ménages formés d'adultes seuls a été stable, que le pourcentage de familles monoparentales a presque doublé et que le pourcentage de familles formées de gens mariés ayant des enfants a diminué de 10 points. Les immigrants ressemblent toujours de plus près au consommateur médian du marché de l'habitation, et on peut donc prévoir que, par rapport aux gens nés au Canada, leur situation de famille les préservera dans une certaine mesure d'un fléchissement encore plus grand des taux de propriété en raison d'une baisse de fortunes sur le marché du travail.

5. *Évolution de l'immigration récente*

Comme en conviennent la plupart des observateurs contemporains de l'intégration des immigrants, les gens récemment issus de l'immigration devraient éprouver de la difficulté au début à s'intégrer à la société canadienne, se heurtant à des différences culturelles, à l'obstacle de la langue et à d'autres contraintes. Ces entraves ne devraient toutefois exister qu'un temps et, au fil des ans, les immigrants devraient de plus en plus faire leurs les avantages dont jouit la population de souche. Sur le plan de l'accession à la propriété, ils connaîtront initialement de faibles taux de propriété, mais leur situation s'améliorant, ils devraient venir grossir les rangs des propriétaires. Ainsi, la connaissance d'une langue officielle du pays et la durée du séjour au Canada devraient être l'une et l'autre de bonnes variables de prévision de l'accession à la propriété; si on constate aujourd'hui que les immigrants récents sont proportionnellement plus nombreux, la diminution de l'avantage de la population immigrante en matière de propriété pourrait s'expliquer par une évolution nette de l'immigration récente.

Tableau 7 : Répartition des immigrants selon le nombre d'années de séjour au Canada

Nombre d'années au Canada	1981	1991	2001
2 à 5	8,5 %	15,3 %	15,8 %
6 à 10	21,3 %	11,3 %	20,7 %
11 à 15	23,1 %	13,6 %	17,0 %
15 à 20	11,8 %	19,8 %	9,2 %
20 et plus	35,4 %	40,0 %	37,3 %
Moyenne	16,6	18,0	17,3

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Le tableau 7 indique que tel est le cas. En 2001, plus du tiers des gens issus de l'immigration dans les trois premières RMR en importance au pays se trouvaient au Canada depuis dix ans au plus. C'est là une proportion supérieure à celle de toute autre année, d'où un effet de surestimation du recul de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété. Que les immigrants aient perdu leur avantage en matière de propriété a peut-être donc tout d'un

phénomène temporaire et, si les durées de séjour devaient augmenter, la population immigrante pourrait reprendre cet avantage.

6. Évolution des choix d'établissement

Comme chaque RMR a un marché de l'habitation qui lui est caractéristique (attitudes à l'égard de l'habitation en propriété et en location, âge, qualité et disponibilité de logements), les taux de propriété varient amplement selon les RMR. À Montréal par exemple, on a depuis longtemps une population de locataires (Choko, 1987), et des taux de propriété bien inférieurs à ceux des deux autres RMR considérées (tableau 8).

Tableau 8 : Taux de propriété selon les villes, 1981-2001

	1981	1991	2001
Montréal	47,0 %	50,5 %	52,1 %
Toronto	59,8 %	58,8 %	63,2 %
Vancouver	62,4 %	56,6 %	58,9 %

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Vu ces différences entre RMR, l'évolution des choix d'établissement des immigrants et des gens nés au Canada modifiera sans doute les taux relatifs de propriété et pourrait en partie expliquer la diminution de l'avantage des immigrants en matière d'accession à la propriété.

Tableau 9 : Répartition de la population immigrante et de la population de souche entre les trois villes, 1981-2001

	1981			1991			2001		
	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble
Montréal	49 %	24 %	40 %	46 %	21 %	38 %	45 %	19 %	36 %
Toronto	33 %	58 %	42 %	35 %	61 %	43 %	36 %	60 %	44 %
Vancouver	18 %	18 %	18 %	19 %	18 %	19 %	19 %	21 %	20 %

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Comme on peut le voir au tableau 9 ci-dessus, la population de Montréal a décru au fil des ans en proportion de la population des trois RMR, passant de 40 % en 1981 à 36 % seulement en 2001; les RMR de Toronto et de Vancouver se sont approprié la différence à parts égales. La perte démographique à Montréal a été presque la même dans la population immigrante que dans la population de souche (baisses respectives de 5 et 4 points). Ce délaissement de Montréal était plus prononcé au sein de l'immigration plus récente (moins de 10 ans), c'est-à-dire dans le groupe qui est peut-être le moins susceptible d'avoir accumulé un avoir net au Canada sur le marché de l'habitation (tableau 8). L'apport net de l'immigration a relativement été stable à Toronto (environ 60 % des apports récents des trois RMR), mais à Montréal l'apport migratoire a décru et Vancouver a largement fait le gain démographique correspondant. Tout comme l'évolution de la composition de la famille, celle de la répartition entre RMR devrait donc encore plus préserver les immigrants d'un plus grand recul.

Tableau 10 : Répartition des immigrants récents, 1981-2001

RMR	1981	1991	2001
Montréal	22,6	20,7	17,8
Toronto	58,9	62,3	59,0
Vancouver	18,5	17,0	23,2

7. Hypothèses

Plusieurs hypothèses au sujet du recul de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété se dégagent de ce qui précède. D'abord, il paraît probable que la baisse de fortunes des immigrants sur le marché du travail (figure 2) aussi bien que l'évolution de l'immigration récente (tableau 7) entraînent les taux de propriété vers le bas pour cette population. D'autres facteurs peuvent faire contrepoids à ce double mouvement dans une certaine mesure, qu'il s'agisse du délaissement par les immigrants de Montréal et de sa population de locataires (tableaux 9 et 10) ou d'une composition de la famille qui est toujours relativement plus proche de la structure familiale caractéristique du consommateur médian du marché de l'habitation (tableau 6). Des données déjà présentées, nous tirons les quatre hypothèses suivantes :

1. L'évolution des choix d'établissement dans les RMR des immigrants et des gens nés au Canada, et notamment le délaissement relatif de Montréal par la population immigrante (surtout la population récemment issue de l'immigration), atténueront toute accentuation possible du recul des immigrants en matière de propriété.

2. L'appauvrissement économique (revenu, nombre de soutiens de famille, travail à plein temps et fréquence du chômage) des immigrants récents nuit à leur capacité d'acheter une maison.

3. Dans le sens même de la carrière habituelle sur le marché de l'habitation, une plus grande proportion de familles d'immigrants devraient vouloir accéder à la propriété, puisque ces familles seront plus souvent formées de couples mariés avec enfants que celles de la population de souche, ce qui devrait prévenir un plus grand recul.

4. Comme il y avait en proportion plus de gens récemment issus de l'immigration en 2001, cette évolution de l'immigration récente vient réduire les taux de propriété dans la population immigrante.

7.1 Évolution dans le temps de la carrière sur le marché de l'habitation

Les hypothèses que nous venons de poser impliquent l'historicité, c'est-à-dire une même incidence dans le temps des caractéristiques de composition sur les taux de propriété. C'est sans doute là faire montre de naïveté, car les nombreux changements de culture et de structure qu'a connus le Canada dans la période 1981-2001 ont probablement aussi modifié la structure d'incitation à l'accession à la propriété. Si tel est le cas, le « répertoire » des caractéristiques sociales, économiques et démographiques des gens déterminera des tendances différentes d'accession à la propriété dans le temps sous l'angle tant des préférences que de l'accessibilité. La puissance explicative des divers facteurs pourrait donc être elle aussi en évolution, d'où l'implication d'une interaction possible du facteur temps et de nos groupes de variables explicatives. Pour vérifier l'existence d'un tel effet, nous mettrons les grandes variables en interaction avec le temps et formerons un jeu de modèles.

8. Données et méthodes

8.1 Données

Dans le reste de notre exposé, nous prendrons un extrait à 20 % d'un échantillon de regroupement de données pour le début (1981) et la fin (2001) de la période de diminution de l'avantage de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété. Dans tous les cas, notre unité d'analyse sera la famille économique, qui se définit comme une personne seule ou l'union de deux personnes et plus habitant le même logement et liées par le sang, le mariage, la cohabitation en union de fait ou l'adoption. L'analyse se limite aux résidents permanents du Canada qui ont récemment déménagé, qui ne demeurent ni en établissement, ni en logement collectif, ni en hébergement militaire et dont le principal soutien est âgé de 25 à 54 ans. Dans toutes les analyses, les caractéristiques (année d'arrivée, variables sociodémographiques, etc.) des personnes au revenu le plus élevé représentent celles des familles.

8.2 Variables

Les modèles de vérification de nos hypothèses sont des modèles économiques plutôt standard des choix de consommation et tiennent notamment compte des caractéristiques de cycle de vie, des indicateurs des RMR, des variables socioéconomiques et des caractéristiques d'immigration. Dans la catégorie des *indicateurs de cycle de vie*, on retrouve les données de démographie et de composition des ménages. Les *indicateurs des RMR* sont là pour dégager les facteurs d'accession à la propriété propres aux diverses RMR : disponibilité, abordabilité, etc. La catégorie des *caractéristiques socioéconomiques* comprend notamment des mesures du revenu et de la situation d'emploi et plusieurs variables de contrôle comme celles de l'âge et de l'instruction, qui sont mises en corrélation avec la propriété de l'habitation, mais sans qu'on les considère comme d'importants facteurs de recul de la propriété dans la population immigrante. Enfin, les *caractéristiques d'immigration* comprennent un double indicateur linéaire et quadratique du nombre d'années écoulées depuis la migration (ADM) et le facteur de la connaissance des langues locales (anglais ou français à Montréal et anglais à Toronto et à Vancouver). Les valeurs linéaires et quadratiques ADM sont toutes « centrées sur la moyenne » et leurs coefficients peuvent donc s'interpréter comme l'effet caractéristique des immigrants ayant le nombre moyen d'années de séjour au Canada (environ 17 tant en 1981 qu'en 2001). On trouvera au tableau 11 qui suit le codage de la plupart des variables (sans les termes d'interaction).

Tableau 11 : Variables de régression et codage

	Codage	Moy.
Caractéristiques démographiques		
Âge 25-34	Catégorie de référence	0,32
Âge 35-44	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,37
Âge 45-54	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,31
Composition des ménages		
Couple marié avec enfants	Catégorie de référence	0,42
Couple marié sans enfants	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,21
Père ou mère seul	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,10
Personne seule	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,18
Non-membre de famille de recensement	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,06
Scolarité		
Moins que les études secondaires	Catégorie de référence	0,21
Études secondaires	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,12
Études postsecondaires	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,42
Grade universitaire	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,25
Études actuelles (à plein temps ou à temps partiel)	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,11
Revenu et situation d'emploi		
N^{bre} de travailleurs gagnant un revenu à plein temps	Variable continue	1,41
Revenu de moins de 10 000 $	Catégorie de référence	0,09
10 000 $ - 19 999 $	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,13
20 000 $ - 29 999 $	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
30 000 $ - 39 999 $	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
40 000 $ - 49 999 $	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,14
50 000 $ et plus	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,25
Caractéristiques d'immigration		
Parle français ou anglais	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,98
Né au Canada	Catégorie de référence	0,50
N^{bre} d'années depuis la migration (valeurs linéaires)	Variable continue	0,00
N^{bre} d'années depuis la migration (valeurs quadratiques)	Variable continue	57,03
Indicateurs des RMR		
Montréal	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,34
Toronto	Catégorie de référence	0,47
Vancouver	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
Indicateurs temporels		
Année de recensement	Catégorie dichotomique, 1=2001	0,62
Variable dépendante		
Propriétaire	Catégorie dichotomique, 1=propr.	0,57

Note : Outre ces variables, divers termes d'interaction figurent dans certains modèles. Nous examinerons ces termes plus en détail dans la suite de cet exposé.

Le revenu est exprimé à une échelle d'équivalence « membres adultes » (Statistique Canada, 1999). C'est là une modification utile, car on a alors une meilleure idée de l'importance des ressources financières dont dispose en réalité une famille pour se loger. On se trouve à diviser le revenu total de la famille économique par une proportion pondérée du nombre de membres qui sont censés vivre de ce revenu. Dans notre analyse, le premier membre de la famille économique reçoit le chiffre 1 et chaque adulte qui s'ajoute (de 18 ans et plus), 0,4 en pondération. Le poids des enfants est de 0,3 sauf dans une famille monoparentale où le premier enfant reçoit 0,4 et les autres, 0,3 chacun. C'est ce qu'on appelle la mise en équivalence « membres adultes »; on prend le quotient du revenu total de la famille économique et de ce nombre pour obtenir le revenu en équivalence « membres adultes » (EMA). La différence peut être appréciable entre une telle valeur et le revenu total au sens habituel. On verra ce qu'elle peut être en considérant qu'une

famille formée de deux adultes et de deux enfants de 18 ans ou moins présente un revenu EMA qui est exactement la moitié du revenu au sens habituel. Dans le cas des gens seuls qui n'ont personne à leur charge, on ne met pas le revenu en équivalence. On procède ensuite à la déflation en dollars de 2000 du revenu EMA par l'Indice des prix à la consommation et le divise en tranches de 10 000 $ (on regroupe dans deux tranches les revenus corrigés de moins de 10 000 $ et de plus de 50 000 $).

8.3 Technique d'analyse

Pour analyser l'occupation du logement, les chercheurs recourent habituellement à des modèles par logits ou par probits, qui sont les techniques les plus répandues d'estimation de résultats binaires. L'avantage avec ces méthodes de modélisation est que les valeurs de prévision occupent une intervalle de probabilités (d'accession à la propriété en l'occurrence) ayant pour bornes 0 (probabilité nulle) et l'unité (probabilité à 100 %). L'inconvénient est que la relation entre X et Y est non linéaire et que, en soi, les coefficients bruts ne se prêtent pas à une interprétation simple. Selon la finalité de l'analyse, cet inconvénient peut avoir pour effet de compliquer l'interprétation des valeurs de probabilité.

Dans le présent exposé, nous voulons cerner dans le temps les causes de la diminution de l'avantage dont jouissent les immigrants en matière de propriété ou expliquer la « différence des différences », ce à quoi se prêtent mieux des modèles probabilistes linéaires. Si la méthode des moindres carrés ordinaires (MCO) est généralement considérée comme ne convenant pas à une estimation de résultats binaires, ses valeurs seront souvent très proches de celles de fonctions non linéaires si elles sont d'une répartition uniforme. En fait, Moffitt (1999) soutient que les modèles MCO pourraient se révéler *supérieurs* aux modèles non linéaires si on recherche non pas des valeurs de prévision, comme c'est le cas ici, mais des estimations de coefficients. Pour dissiper davantage les doutes qui subsistent au sujet de la précision des résultats, nous avons cependant comparé les résultats d'une modélisation MCO à ceux d'une modélisation logistique (par logits) pour constater que, invariablement, les estimations différaient de moins d'un point les unes des autres. Dans ce cas, l'interprétabilité est largement améliorée et la perte de précision est infime.

Pour évaluer les hypothèses déjà formulées, nous modélisons la population immigrante et la population de souche dans la même équation, stratégie utile par l'illustration de ce que « devraient » être les taux de propriété compte tenu des caractéristiques observées, de proportions égales de répartition et des effets globaux des prédicteurs (Coulson, 1999). Nous avons progressivement introduit dans les modèles les quatre catégories de variables explicatives servant à la vérification des hypothèses 1 à 4 (indicateurs des RMR, indicateurs socioéconomiques, caractéristiques des familles et variables d'immigration), ainsi que les termes d'interaction (villes et scolarité). Comme il est probable que les variables soient en corrélation, leur ordre d'introduction détermine en partie l'importance de l'incidence de telle ou telle variable. Il est donc possible d'amplifier l'« effet » d'un indicateur en l'introduisant avant d'autres variables avec lesquelles il se trouve en covariation (on peut introduire l'âge avant le revenu pour grossir l'« effet » de la première de ces variables, par exemple). Soucieux d'établir en plus si les effets sont confondus, ceux de l'âge et de la scolarité par exemple (qui sont les deux variables qui

risquent le plus d'être en corrélation avec les autres[8], mais sans être considérées comme influant sur l'avantage des immigrants), nous avons introduit ces facteurs indépendamment pour réduire les possibilités de fausse interprétation des résultats.

Nous entrons d'abord dans le modèle des caractéristiques comme les indicateurs des RMR qui ne sont pas en correspondance directe avec les « carrières résidentielles »; suivent dans l'ordre les caractéristiques socioéconomiques, la composition de la famille et la durée du séjour au Canada. Cet ordre s'écarte un peu de celui dont nous avons parlé plus haut, et nous l'avons choisi pour des raisons d'ordre méthodologique (par opposition aux considérations théoriques). Pour l'exprimer en termes plus formels, les modèles sont estimés dans l'ordre suivant :

$H_{it} = \alpha + \eta I_{it} + \delta C_{it} + \mu(I_{it} * C_{it}) + \varepsilon_{it}$ (1)
H_{it} = Modèle 1 + $\beta_1 RMR_{it}$ (2)
H_{it} = Modèle 2 + Âge (3)
H_{it} = Modèle 3 + Variables de la scolarité (4)
H_{it} = Modèle 4 + Variables du marché du travail (5)
H_{it} = Modèle 5 + Caractéristiques des familles (6)
H_{it} = Modèle 6 + Caractéristiques des immigrants (7)

Dans ce cas, H : propriétaire ou locataire

α :	valeur à l'origine
I :	indicateur d'immigration
C :	année de recensement
RMR :	indicateurs des régions métropolitaines de recensement
Variables du marché du travail :	revenu, chômage, travail à plein temps et nombre de soutiens de famille économique
Variables de la scolarité :	vecteur d'indicateurs de scolarisation
Âge :	âge du principal soutien de famille
Caractéristiques des familles :	caractéristiques de composition de la famille
Caractéristiques des immigrants :	nombre d'années écoulées depuis la migration et connaissance du français ou de l'anglais
ε :	terme d'erreur

Dans ces modèles, δ est la hausse inexpliquée des taux de propriété (en points) des « ménages de souche » de 1981 à 2001, η, l'avantage des immigrants en 1981, et μ, la variation du taux de propriété des immigrants par rapport au taux des gens nés au Canada de 1981 à 2001. En suivant les variations de η dans tous les modèles, on montrera dans quelle mesure l'avantage des immigrants en 1981 peut être expliqué par le modèle standard des choix de consommation. En se reportant à δ, on peut voir à quel point les modèles expliquent la montée au fil des ans des taux de propriété de la population de souche. D'un intérêt tout particulier dans cette analyse est le coefficient μ qui indique par son ordre de grandeur dans quelle mesure les modèles réussissent à expliquer l'écart d'évolution des taux de propriété.

8 Ainsi, l'âge sera sans doute en corrélation avec le revenu et le nombre d'années depuis la migration et la scolarité sera en covariation avec le revenu.

L'interprétation de ces coefficients ne change pas si on inclut d'autres covariables. Ce qui est sûrement en cause ici, c'est l'importance de l'écart d'évolution après l'introduction de variables de contrôle. Pour l'essentiel, δ, η et μ peuvent s'interpréter comme la partie de la différence que n'expliquent pas les autres variables de modélisation. Illustrons mieux le phénomène en considérant cette même modélisation sans covariables (modèle 1). On se rappellera que, en 1981 et 2001 respectivement, les taux de propriété de la population de souche et de la population immigrante étaient de 51,0 % et 62,9 % (tableau 1) et de 58,6 % et 57,9 %, auquel cas δ devrait être d'environ 7,6 dans le modèle 1, η de 11,9 et μ de -12,7 (modèle 1)[9]. Le modèle 2 dégagera toute variation de μ par changement de répartition entre RMR (hypothèse 1). Le modèle 3 tient compte de l'âge et le modèle 4, des différences de scolarité; le modèle 5 élimine les effets des ressources économiques (hypothèse 2), le modèle 6 appréhende les différences de composition de la famille (hypothèse 3) et le modèle 7 écarte les effets de variation de l'« immigration récente » en moyenne (hypothèse 4). Avec tous ces modèles, le but est de ramener μ à 0 et donc de bien cerner les causes de la diminution de l'avantage des immigrants en matière d'accession à la propriété.

9. Résultats

Le tableau 12a énumère les coefficients de tous les modèles de « composition » et μ y figure en caractères gras. Dans les modèles 1 à 6, les variables sont progressivement introduites sans qu'on tienne compte de la variation des effets dans le temps (sauf pour un terme d'effet principal de période et une interaction période*population immigrante). Au moyen de ces modèles, il est possible d'établir les effets différenciés des variations de composition sur les taux relatifs de propriété de la population immigrante et de la population de souche. Au tableau 12b, nous présentons les coefficients du modèle 7 (tirés du tableau 12a à des fins de comparaison) et les termes des modèles d'« interaction » (modèles 8 à 13) pour une vérification des possibilités de variation temporelle de l'effet des caractéristiques de composition.

9 δ=58,6-51,0=7,6; η = (62,9-51,0)=11,9; μ = (51,0-62,9) – (58,6-57,9) = -12,7.

Tableau 12a : Facteurs de composition de la divergence des taux de propriété							
	1	2	3	4	5	6	7
Variable	**ß**	**ß**	**ß**	**ß**	**ß**	**ß**	**ß**
Population immigrante	0,1180	0,0873	0,0654	0,0659	0,0578	0,0423	0,0301
Période	0,0789	0,0739	0,0439	0,0228	0,0309	0,0533	0,0583
Période*population immigrante	**-0,1274**	**-0,1282**	**-0,1234**	**-0,1192**	**-0,0812**	**-0,0935**	**-0,0889**
Toronto		Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montréal		-0,1192	-0,1241	-0,1186	-0,0635	-0,0614	-0,0660
Vancouver		*-0,0023*	*-0,0037*	*-0,0027*	0,0371	0,0363	0,0330
Âge 25-34			Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Âge 35-44			0,1868	0,1861	0,1702	0,1351	0,1259
Âge 45-54			0,2511	0,2518	0,1989	0,2151	0,1847
Moins que les études secondaires				Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Études secondaires				0,0476	0,0111	0,0117	0,0204
Études postsecondaires				0,0848	0,0293	0,0288	0,0389
Grade universitaire				0,1256	0,0312	0,0135	0,0418
Études actuelles				-0,1110	-0,0592	-0,0331	-0,0236
Revenu < 10 000 $					Ref.	Ref.	Ref.
Revenu 10 000 $-19 999 $					0,0501	0,0158	0,0152
Revenu 20 000 $-29 999 $					0,1523	0,1242	0,1125
Revenu 30 000 $-39 999 $					0,2183	0,2087	0,1856
Revenu 40 000 $-49 999 $					0,2446	0,2573	0,2294
Revenu > 50 000 $					0,3084	0,3472	0,3091
N^{bre} de travailleurs à plein temps					0,1351	0,0383	0,0365
Couples mariés avec enfants						Ref.	Ref.
Couples mariés sans enfants						-0,1898	-0,1854
Pères et mères seuls						-0,2641	-0,2704
Personnes seules						-0,4236	-0,4332
Non-membres de famille de recensement						-0,2740	-0,2690
Connaissance du français ou de l'anglais							-0,1158
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)							0,0200
ADM (valeurs quadratiques)							-0,0003
Valeur à l'origine	0,5056	0,5647	0,4474	0,3967	0,0822	0,3556	0,4990
R²	**0,0057**	**0,0175**	**0,0608**	**0,0713**	**0,2051**	**0,2740**	**0,2858**

Note : Tous les coefficients sauf ceux qui figurent en italique sont statistiquement significatifs à p<0,05 ou plus.
Source : fichier de l'auteur à proportions égales d'un sous-échantillon aléatoire à 20 % de familles économiques des recensements canadiens de 1981 et 2001.

Comme on pouvait s'y attendre η, δ et μ du modèle 1 au tableau 12a correspondent en gros aux valeurs déjà présentées, autre illustration de la qualité de l'approximation des résultats descriptifs par les modèles probabilistes linéaires.

Pour tous les modèles, nous avons constaté que les gains successifs d'ajustement étaient statistiquement significatifs dans une mesure séquentielle par le test F, ce qui indique que chaque groupe de variables accroît la capacité de juste prévision de l'accession à la propriété pour un ménage donné. Ce qui importe pour notre propos, c'est la fidélité non pas de la prévision des taux de propriété par ces caractéristiques, mais de l'explication des différences d'évolution de ces mêmes taux. C'est dans cette optique que nous livrons les résultats. Chacune des hypothèses est examinée à part.

9.1 *Les choix d'établissement expliquent-ils la diminution de l'avantage des immigrants?*

Selon l'hypothèse 1, l'évolution des taux relatifs de propriété tient en partie à ce que les immigrants aient de plus en plus choisi de s'établir dans des RMR où les conditions rendent plus difficile l'accession à la propriété. C'est ce que vérifie le modèle 2 en ajoutant un vecteur de variables des RMR au modèle de base.

Avant de regarder μ, il convient de noter l'évolution du principal effet η dans le cas des immigrants et l'effet de période δ dans celui des gens nés au Canada. La comparaison de η dans le modèle 2 et le modèle de base semble indiquer que le choix d'une RMR a bel et bien joué un rôle dans l'avantage dont jouissaient les immigrants en 1981 en matière de propriété; η tombe en effet de 11,8 points dans le modèle 1 à 8,7 seulement dans le modèle 2. L'implication est que l'avantage de 12 points en 1981 aurait été moindre d'environ 3 points si tous les intéressés avaient habité la même RMR (ou des RMR différentes mais aux marchés de l'habitation semblables). Le choix d'une RMR en 1981 est donc une cause appréciable de la situation avantageuse où se trouvaient les immigrants cette année-là sur le plan de l'accession à la propriété. Le phénomène est sans doute attribuable en partie à la proportion relativement modeste d'immigrants habitant Montréal en 1981 et qui, comme le montrent les coefficients du modèle 2, ont des taux prévus de propriété bien inférieurs.

La répartition entre RMR influe initialement sur les différences de taux de propriété, mais elle n'explique guère les variations dans le temps. Dans le cas de la population de souche, δ diminue de 0,5 point seulement et μ indique que cette répartition est d'une incidence encore moindre sur la population immigrante. Cela contredit l'hypothèse 1 et indique que l'évolution de la répartition entre population immigrante et population de souche n'a guère influé sur les variations des taux de propriété dans le temps.

9.2 *Dans quelle mesure l'évolution des caractéristiques socioéconomiques se répercute-t-elle sur le marché de l'habitation?*

La catégorie qui suit les facteurs de la dynamique de la propriété est celle de l'évolution des caractéristiques socioéconomiques des immigrants et des gens nés au Canada. Une caractéristique de premier plan est celle de la baisse de fortunes bien connue des immigrants sur le marché du travail. Comme il s'agit de variables en étroite corrélation avec d'autres caractéristiques socioéconomiques et démographiques, il faut d'abord tenir compte des caractéristiques en covariation avec les variables du marché du travail et les taux de propriété, mais que nous considérons comme n'agissant pas sur l'évolution des taux de propriété. Comme on pouvait le prévoir, tant l'âge (modèle 3) que la scolarité (modèle 4) ont clairement à voir avec l'accession à la propriété, mais ni l'un ni l'autre de ces facteurs ne paraît devoir expliquer les variations dans le temps dans le cas de la population immigrante. La scolarité explique aussi dans une faible mesure la diminution de l'avantage des immigrants, mais faut-il rappeler que l'effet est infime.

Plus haut (figure 2), nous avons vu que l'inégalité de revenu de la population immigrante par rapport à la population de souche a monté de 8 % en 1981 à presque 30 % en 2001. Non

seulement les immigrants avaient un revenu moindre, mais leurs perspectives d'emploi étaient aussi plus marquées par la précarité (tableau 4 et Vosko, Zukewich et Cranford, 2003). Selon l'hypothèse 2, cette évolution nuit aux possibilités d'accession à la propriété des immigrants et, par extension, à leur capacité de garder l'avantage en matière de propriété.

Que R^2 ait monté de 7,1 dans le modèle 3 à 20,5 dans le modèle 4 montre bien que la réussite sur le marché du travail est un facteur déterminant de l'accession à la propriété pour une famille. Comme on pouvait s'y attendre, le revenu et le nombre de membres de la famille qui travaillent à plein temps accroissent largement les probabilités d'accession; ce sont des variables qui ont plus de puissance prévisionnelle que tout autre groupe de variables de notre analyse.

Plus importante cependant pour notre propos est la façon dont ces variables influent sur μ. Si on considère et le revenu et le nombre de membres de la famille qui travaillent à plein temps, μ tombe de -11,9 points dans le modèle 4 à -8,1 dans le modèle 5 et baisse ainsi de près du tiers, indice éloquent de l'existence d'un lien entre la baisse de fortunes sur le marché du travail et les taux de propriété dans le sens même de l'hypothèse 2. Cela démontre que, si les immigrants se sont révélés incapables de garder l'avantage en matière de propriété, c'est en partie qu'ils ont connu des déboires sur le marché du travail.

9.3 Rôle des différences d'évolution de la composition de la famille

Ainsi que nous l'avons indiqué, les immigrants ont, par rapport aux gens nés au Canada, une structure familiale qui devrait leur faire préférer la propriété à la location de l'habitation. Comme les gens nés au Canada sont proportionnellement de plus en plus nombreux à vivre seuls comme personnes ou comme parents, ils s'écartent bien plus de la carrière résidentielle type, ce qui devrait nuire à leurs taux de propriété. La structure familiale devrait donc préserver les immigrants d'un plus grand recul sur le plan de l'accession à la propriété.

Le modèle 6 nous dit que tel est le cas. Par rapport au modèle 5, μ monte de -8,1 à -9,4 points une fois prises en compte les caractéristiques des familles, d'où l'implication que, si la composition de la famille avait semblablement évolué chez les immigrants et chez les gens nés au Canada de 1981 à 2001, la régression des taux de propriété aurait été encore plus grande. La structure familiale a donc protégé les immigrants sur ce plan, et il suffit de regarder les coefficients pour voir pourquoi il en est ainsi. De tous les types de familles, ce sont les couples mariés avec enfants (qui au tableau 6 forment 45 % des familles d'immigrants et 32 % des familles de souche en 2001) qui ont de loin le plus de chances d'accéder à la propriété. Les couples mariés sans enfants (il s'agit de 20 % et 22 % des familles dans la population immigrante et la population de souche) accusent un retard de 19 points et les personnes seules, groupe le plus en croissance dans la population de souche, se situent à une distance énorme de 42 points du groupe de référence. Les pères et les mères seuls—les familles monoparentales se sont multipliées dans les deux populations au cours de cette période—sont à la traîne par 26 points[10]. Ces différences sont très proches des tendances que fait entrevoir le modèle traditionnel de la carrière résidentielle que nous avons évoqué, les taux étant fortement en décroissance pour les

10 Comme les « non-membres de famille de recensement » forment une catégorie résiduelle, il n'en est pas question dans notre exposé.

types de familles qui ne se rattachent pas à une des cinq étapes énumérées de la vie du consommateur médian du marché de l'habitation. Comme on le prévoit par l'hypothèse 3, les caractéristiques familiales des immigrants empêchent donc un recul encore plus grand de la propriété.

9.4 L'évolution de l'« immigration récente » a diminué l'avantage des immigrants

En 2001, une proportion approximative de 37 % de tous les immigrants étaient arrivés au Canada dans les dix dernières années. C'est bien plus que dans toute autre année du passé récent et c'est *beaucoup* plus que le taux d'immigration récente de 30 % de 1981 (tableau 7). Comme il faut ordinairement du temps pour que les immigrants se fassent à leur nouvelle vie et accumulent les ressources nécessaires à l'achat d'une maison, les taux de propriété devraient être bas chez les immigrants récents et s'élever à mesure que s'allonge leur séjour au pays. Selon l'hypothèse 4, le bond numérique de l'immigration récente nous dira en partie pourquoi le taux général de propriété a fléchi depuis quelques années dans la population immigrante. Dans le modèle 7, l'évolution de l'immigration récente de 1981 à 2001 est un facteur explicatif—mais très peu important—de la diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété. Chose étrange, la connaissance de l'anglais (à Toronto et à Vancouver) et du français ou de l'anglais (à Montréal) est un prédicteur *négatif* de l'accession à la propriété. Le tout s'explique peut-être par les hauts taux de propriété d'une partie des immigrants des années 1960 qui ne connaissent ni le français ni l'anglais.

Malgré ces prises en compte, μ qui, une fois ajouté l'indicateur du nombre d'années de séjour, représente maintenant l'évolution des taux de propriété des immigrants pour un séjour moyen de 17 ans, se trouve toujours à 8,9 points, d'où l'impression que les différences de période d'arrivée des immigrants (2001 et 1981) expliquent faiblement l'écart de taux de propriété et n'accréditent l'hypothèse 4 que dans une certaine mesure.

10. Partie inexpliquée de la carrière sur le marché de l'habitation selon les périodes et les types de familles

Après prise en compte de tous les principaux effets conjecturés, la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété est d'environ 8,9 points. En d'autres termes, ces modèles semblent indiquer que, avec la prise en compte des caractéristiques premières de l'accession à la propriété pour le consommateur médian du marché de l'habitation (âge, scolarité, résultats sur le marché du travail, région d'établissement et type de familles), environ les deux tiers de l'évolution relative des taux de propriété dans la population immigrante et la population de souche demeurent inexpliqués. Nous avons évoqué plus haut que le rapport de certaines de ces caractéristiques avec l'accession à la propriété pourrait lui-même évoluer au fil des ans avec pour conséquence un changement de comportement du consommateur médian du marché de l'habitation et une moindre possibilité pour certaines de ces caractéristiques d'expliquer l'écart d'évolution. En mettant en interaction de grandes variables de modélisation et l'année de leur observation, il devient possible d'établir si la perte de l'avantage des immigrants sur le marché de l'habitation est en partie imputable à une variation temporelle de l'incidence de certaines caractéristiques.

Les modèles 8 à 13 vérifient plus directement cette hypothèse par une réestimation du modèle 7 avec des termes d'interaction progressivement introduits entre l'année de recensement (2001=1), d'une part, et les indicateurs des RMR, de l'âge, de la scolarité, du marché du travail, du type de familles et du nombre d'années de séjour. Ces termes permettent d'évaluer si l'effet des caractéristiques de composition a évolué dans le temps et comment ces variations ont influé sur δ, η et μ (plus particulièrement).

Tableau 12b : Facteurs déterminants de la divergence des taux de propriété							
	7	8	9	10	11	12	13
Variable	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**	**B**
Population immigrante	0,0301	0,0305	0,0298	0,0291	0,0261	0,0204	0,0170
Période	0,0583	0,0612	0,0627	0,0427	0,0360	*-0,0172*	*0,0399*
Période*population immigrante	**-0,0889**	**-0,0872**	**-0,0869**	**-0,0857**	**-0,0788**	**-0,0683**	**-0,0871**
Toronto	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montréal	-0,0660	-0,0683	-0,0685	-0,0679	-0,0714	-0,0708	-0,0713
Vancouver	0,0330	0,0657	0,0658	0,0663	0,0661	0,0680	0,0683
Âge 25-34	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Âge 35-44	0,1259	0,0203	0,1388	0,1375	0,1387	0,1306	0,1291
Âge 45-54	0,1847	0,0373	0,1725	0,1699	0,1745	0,1743	0,1740
Moins que les études secondaires	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Études secondaires	0,0204	0,0203	0,0195	*-0,0044*	*-0,0010*	*0,0009*	*0,0009*
Études postsecondaires	0,0389	0,0374	0,0367	0,0262	0,0319	0,0338	0,0332
Grade universitaire	0,0418	0,0404	0,0394	0,0313	0,0433	0,0451	0,0458
Études actuelles	-0,0236	-0,0239	-0,0238	-0,0244	-0,0257	-0,0184	-0,0179
Revenu < 10 000 $	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Revenu 10 000 $-19 999 $	0,0152	0,0128	0,0128	0,0127	0,0220	0,0128	*0,0128*
Revenu 20 000 $-29 999 $	0,1125	0,1094	0,1093	0,1091	0,1179	0,1058	0,1047
Revenu 30 000 $-39 999 $	0,1856	0,1829	0,1828	0,1828	0,1756	0,1658	0,1638
Revenu 40 000 $-49 999 $	0,2294	0,2259	0,2259	0,2260	0,2031	0,1974	0,1948
Revenu > 50 000 $	0,3091	0,3077	0,3076	0,3076	0,2846	0,2844	0,2814
N^{bre} de membres de la famille travaillant à plein temps	0,0365	0,0379	0,0381	0,0381	0,0379	0,0379	0,0384
Couples mariés avec enfants	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Couples mariés sans enfants	-0,1854	-0,1871	-0,1871	-0,1871	-0,1860	-0,2238	-0,2230
Pères et mères seuls	-0,2704	-0,2775	-0,2774	-0,2774	-0,2761	-0,2939	-0,2940
Personnes seules	-0,4332	-0,4303	-0,4300	-0,4298	-0,4290	-0,4990	-0,4985
Non-membres de famille de recensement	-0,2690	-0,2704	-0,2701	-0,2701	-0,2692	-0,2909	-0,2891
Connaissance du français ou de l'anglais	-0,1158	-0,1258	-0,1260	-0,1266	-0,1259	-0,1256	-0,0883
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)	0,0200	0,0200	0,0201	0,0201	0,0201	0,0201	0,0254
ADM (valeurs quadratiques)	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0004
Valeur à l'origine	0,4990	0,5045	0,5045	0,5149	0,5172	0,5479	0,5124
Éléments d'interaction							
Montréal		*0,0054*	*0,0054*	*0,0048*	*0,0109*	*0,0085*	*0,0093*
Vancouver		-0,0473	-0,0476	-0,0481	-0,0467	-0,0504	-0,0510
Âge 35-44 ans			-0,0188	0,0428	0,0379	0,0362	0,0366
Âge 45-54 ans			0,0179	0,0214	0,0126	0,0102	0,0118
Études secondaires				0,0177	-0,0007	-0,0030	-0,0035
Études postsecondaires				0,0012	*0,0038*	*-0,0062*	*-0,0071*
Grade universitaire				-0,0174	*-0,0190*	*-0,0072*	*-0,0056*
Études actuelles				*0,0209*	*0,0144*	*0,0129*	*0,0126*
Revenu 10 000 $-19 999 $					*-0,0150*	*0,0007*	*0,0009*
Revenu 20 000 $-29 999 $					*-0,0159*	*0,0036*	*0,0058*
Revenu 30 000 $-39 999 $					*0,0120*	0,0287	0,0323
Revenu 40 000 $-49 999 $					0,0386	0,0503	0,0543
Revenu > 50 000 $					0,0358	0,0400	0,0445
Couples mariés sans enfants						0,0617	0,0605
Pères et mères seuls						0,0312	0,0324
Personnes seules						0,1117	0,1120
Non-membres de famille de recensement						0,0362	0,0347
Connaissance du français ou de l'anglais							-0,0612
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)							0,0011
ADM (valeurs quadratiques)							0,0002
R^2	0,2858	0,2893	0,2895	0,2896	0,2900	0,2916	0,2918

Note : Tous les coefficients sauf ceux qui figurent en italique sont statistiquement significatifs à $p<0,05$ ou plus.
Source : fichier de l'auteur d'un sous-échantillon à 20 % de familles économiques des recensements canadiens de 1981 et 2001.

10.1 Évolution de la carrière sur le marché de l'habitation au Canada

Au tableau 12a, le modèle 2 vérifie si l'évolution de la répartition entre RMR de la population immigrante et de la population de souche a diminué l'avantage dont jouissaient les immigrants en matière de propriété. Il indique que, si les choix d'établissement expliquent bel et bien en partie les différences de taux de propriété entre ces deux populations (ce que démontre la réduction du terme d'effet principal η dans le cas des immigrants), la variation temporelle de la répartition des immigrants entre les RMR n'a guère eu pour effet de modifier les taux relatifs de propriété. À tout le moins, les choix d'établissement dans les RMR ont aidé les immigrants à éviter un recul encore plus grand.

Si on tient compte dans le modèle 8 de la possibilité d'une évolution dans le temps des effets d'établissement dans les RMR, un tableau quelque peu différent se dégage. Dans ce cas, les variations temporelles propres aux RMR de la propension à l'accession à la propriété diminuent la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété et deviennent un facteur explicatif secondaire de la régression des taux de propriété des immigrants. Au tableau 12a, μ passe de -12,7 dans le modèle 1 à -12,8 dans le modèle 2, indice que le choix d'une RMR a été un léger tampon contre l'accentuation du recul des immigrants. Au tableau 12b cependant, ce résultat change et le choix d'une RMR chez les immigrants (joint à la variation des effets de ce choix) vient maintenant un peu *réduire* la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété.

En regardant de près les coefficients des RMR au modèle 8, on voit bien pourquoi il en est ainsi et on se rend compte que Vancouver est principalement à l'origine du phénomène. De 1981 à 2001, les taux de propriété « corrigés » de Montréal et de Toronto se sont élevés de concert, mais le taux de propriété de Vancouver a accusé dans sa croissance un retard de près de cinq points sur celui de Toronto. Les taux étaient toujours les plus bas à Montréal (comme l'indique le principal effet pour cette ville), mais la variation temporelle a réduit l'importance de l'avantage que procurait aux immigrants un choix disproportionné de Vancouver comme RMR d'établissement. Ce résultat est certes intéressant et fait bien voir pourquoi la prise en compte des variations temporelles d'incidence est susceptible d'influer sur l'interprétation, mais dans cet exemple, l'effet sur μ est plutôt modeste avec une valeur approximative de 0,2 point.

Dans les modèles 3 et 4, bien que l'âge et la scolarité expliquent ensemble une certaine partie de l'avantage des immigrants en 1981 et une grande partie de l'évolution qui a eu lieu dans la population de souche, la partie inexpliquée de l'avantage de la population immigrante (μ) diminue de 1 point seulement. En mettant ces variables en interaction avec la période (modèles 9 et 10), on constate que la contribution de ces deux variables reste assez modeste à ces trois égards. Le plus grand changement dans ce cas est pour l'explication de la hausse des taux de propriété dans la population de souche; il s'agit d'une baisse de deux points. Pour l'avantage des immigrants et sa diminution dans le temps, la valeur explicative demeure la même.

Dans le sens même des résultats descriptifs du tableau 3, les 45 à 54 ans ont fait de 1981 à 2001 des gains d'accession à la propriété un peu plus rapides que le groupe de référence 25-34 ans, mais dans tous les modèles les différences sont très légères. Pour la scolarité, les plus grands changements concernent les études secondaires et les études postsecondaires non universitaires. Si on regarde les termes d'interaction pour les variables du revenu, l'effet du revenu change

seulement pour les tranches supérieures (de revenu). Les taux de propriété ont augmenté le plus vite dans la tranche de revenu EMA (en équivalence « membres adultes ») de plus de 40 000 $. Ce changement n'influe que modestement sur la partie inexpliquée pour δ, η et μ.

Ce qui frappe peut-être le plus dans le cas des termes d'interaction au tableau 12b, c'est la façon dont la propension à l'accession à la propriété a évolué parmi les types de familles depuis 20 ans (modèle 12). Les termes indiquent que, de 1981 à 2001, il y a eu « rattrapage » de la propriété dans presque tous les types de familles. Les couples mariés sans enfants ont refermé de presque 7 points leur écart de 22 points par rapport aux couples mariés avec enfants. Les pères et les mères seuls n'ont pas changé leur situation par rapport au groupe de référence, mais les personnes seules ont réduit de 11 points un écart qui était de 50 points en 1981.

Il faut ajouter que cette montée de la propriété dans les autres types de familles paraît devoir expliquer en partie la diminution de l'avantage des immigrants. Si on prend en compte les variations des effets de composition de la famille dans le modèle 12, μ tombe de -7,9 à -6,8 points. Ce qui est encore plus intéressant, c'est la façon, comme dans le cas des choix d'établissement dans les RMR, dont l'effet s'inverse par rapport à ce qu'indique le tableau 12a. Dans ce tableau, la composition de la famille préserve un peu les immigrants d'un plus grand recul des taux relatifs de propriété, mais une fois prise en compte la possibilité d'une variation temporelle des effets, la structure familiale n'aide plus les immigrants. Précisons que δ n'est plus statistiquement significatif, indice que la progression des taux de propriété de la population de souche est maintenant expliquée dans les modèles; η est plutôt faible aussi (2 points environ), signe que l'avantage des immigrants en 1981 est désormais expliqué dans une large mesure.

La partie inexpliquée de l'évolution des taux relatifs de propriété des immigrants demeure importante cependant. Elle s'accroît seulement lorsqu'on met en interaction les caractéristiques d'immigration et la période. Il semblerait que, si le modèle standard des choix de consommation rend largement compte tant des taux de propriété en 1981 que de l'évolution des taux de la population de souche de 1981 à 2001, il explique plutôt mal l'évolution qu'a connue la population immigrante.

11. Examen

Dans ce document, nous avons montré que, ces 20 dernières années, les immigrants ont perdu un avantage naguère important en matière de propriété et que ce recul est en partie à rattacher à l'évolution des caractéristiques de composition des immigrants et des gens nés au Canada qui ont une incidence sur l'accession à la propriété. Un changement de première importance a été la baisse considérable de fortunes des immigrants sur le marché du travail, mais il faut dire que l'évolution de la structure par âge, de la scolarité et de l'« immigration récente » joue un rôle plus subtil. Dans la régression des taux de propriété de la population immigrante, des facteurs « tampons » ont fait contrepoids dans une certaine mesure, qu'il s'agisse de la variable du choix d'établissement dans les RMR ou de celle de la composition de la famille. Le recul de la propriété aurait été encore plus grand si la population immigrante avait ressemblé à la population de souche pour ces caractéristiques.

Les variations de composition ne racontent qu'une partie de l'histoire. Les prédicteurs d'intérêt sont sensibles au temps pour la plupart et une moyenne de leurs effets qui serait prise sur la période nous cacherait leur dynamisme. Cette constatation vaut tout particulièrement pour la relation entre les types de familles et l'accession à la propriété; de 1981 à 2001, tous les types de familles ont réussi un certain rattrapage par rapport aux couples mariés avec enfants. Pour des groupes comme celui des personnes seules, l'évolution a été tout à fait considérable. Ces résultats viennent compliquer le rapport théorique entre le type de familles et le type de logements. Dans la carrière résidentielle classique que nous avons décrite dans l'introduction, une motivation partielle est le désir d'accumuler un certain avoir dans l'habitation, mais ce qui importe plus, c'est le désir de constituer un foyer ou un bon milieu de vie pour élever une famille. Depuis 20 ans, des changements semblent s'opérer, puisque tous les types de familles haussent leurs taux d'accession à la propriété. L'explication pourrait en être ce qu'on a appelé l'individualisation de la vie (Shanahan, 2000) et la seconde transition démographique (Lesthaeghe, 1995), mais il faut réellement y voir une évolution des carrières sur le marché de l'habitation pour tous les types de familles qui font leur rattrapage de la propriété par rapport aux couples mariés ayant des enfants.

La grande constatation de notre étude cependant est que les carrières résidentielles sont divergentes dans la population immigrante et la population de souche. En 1981, les modèles standard de l'habitation pouvaient fort bien expliquer l'accession à la propriété dans ces deux populations, mais en 2001, ces variables expliquaient toujours les tendances chez les gens nés au Canada (compte tenu des variations temporelles des effets), tout en laissant inexpliquée une importante variation des taux de propriété chez les immigrants de 1981 à 2001.

12. Conclusion

Notre étude montre bien qu'il reste beaucoup à apprendre au sujet des causes du recul récent des taux de propriété des immigrants. Une fois prises en compte toutes les variables types en corrélation avec la propriété, la diminution de l'avantage des immigrants de 1981 à 2001 demeure inexpliquée dans une proportion de près des deux tiers. Les chercheurs qui étudient d'autres résultats dans des domaines apparentés finissent par soupçonner que quelque chose de « nouveau » dans l'immigration récente en Occident fait qu'on doit s'écarter des idées reçues en ce qui concerne les « carrières résidentielles » (Boyd, 2003; Logan, 2003; Massey, 1995). Aucun de ces chercheurs n'a systématiquement analysé les conséquences possibles de cette « nouveauté » sur les taux et les tendances de la propriété dans la population immigrante au Canada. Notre étude est un premier pas dans l'établissement d'un constat de franche nouveauté au sujet de l'immigration plus récente.

Comme le modèle des choix de consommation est incapable d'expliquer les variations temporelles, il serait bon que les futures recherches sur l'accession des immigrants à la propriété aillent au-delà de modèles classiques de l'habitation comme ceux que nous avons utilisés[11]. Il est possible que les immigrants récents ne manifestent pas le même engouement pour l'habitation que certains groupes d'immigrants du passé. Depuis 30 ans, les immigrants au Canada viennent moins de l'Europe que des autres régions du globe, et on peut penser que des modèles grossiers comme ceux de la carrière et du consommateur médian sur le marché de l'habitation ne

11 Plusieurs projets de recherche entrepris par l'auteur ont justement ce but.

s'appliquent pas aussi bien à l'immigration récente. Autre possibilité, l'appétit pour l'habitation n'aura pas changé, mais la discrimination, sous ses formes tant subtiles que patentes, empêchera plus les immigrants d'accéder à la propriété que par le passé.

Les conséquences de l'évolution de la situation financière des nouveaux immigrants constituent une autre cause possible de la baisse, et elles n'ont pas été examinées dans le document. De 1984 à 1999, Morissette, Zhang et Drolet (2002) ont documenté une diminution de 25 % de la situation financière médiane des nouveaux immigrants (<10 ans) en comparaison des immigrants qui sont arrivés au pays plus tôt. De telles baisses, qui ne sont pas relevées dans le cadre du recensement, ont certainement une incidence sur la capacité des immigrants d'acheter une maison, et les recherches à venir pourraient déterminer avec plus de précision l'ampleur des conséquences de ces changements sur les taux de propriété chez les immigrants.

Il se peut que le recul récemment constaté tienne à des différences de stratégies d'accession à la propriété de la « vieille » et de la « nouvelle » immigration (la première était largement blanche et européenne et la seconde est non blanche et non européenne). En 1981 déjà, les immigrants gagnaient moins que les gens nés au Canada et pourraient avoir connu la discrimination sur le marché de l'habitation, mais souvent ils pouvaient parvenir à de hauts taux de propriété par des moyens moins habituels, qu'il s'agisse de prendre des pensionnaires, de trouver à se loger à plusieurs familles pour assumer les paiements hypothécaires (Sturino, 1999) ou de réparer d'anciennes maisons dans des quartiers plus pauvres pour les revendre à profit (Teixeira, 1995). Disons enfin que, compte tenu de la croissance rapide des enclaves de minorités visibles dans les grandes RMR du pays (Hou, 2004), on aurait intérêt à étudier si un double marché de l'habitation n'est pas en train de se former au Canada et si le recul de la propriété chez les immigrants n'est pas le résultat de différences d'évolution de l'offre de logements.

Bibliographie

Alba, R. D. et J. Logan. 1992. "Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic-Groups." *International Migration Review* 26(4) : 1314-1341.

Baker, Michael et Dwayne Benjamin. 1994. "The Performance of Immigrants in the Canadian Labour Market." *Journal of Labor Economics* 12(3) : 369-405.

Beaujot, Roderic P. 1991. *Population Change in Canada*. Toronto : McClelland & Stewart.

Boyd, Monica. 2003. "Educational Attainments of Immigrant Offspring: Success or Segmented Assimilation?" Pp. 91 à 117 dans J. Reitz (réd.), *Host Societies and the Reception of Immigrants*. La Jolla, CA : Center for Comparative Immigration Studies.

Charles, Kerwin Kofi et Erik Hurst. 2002. "The Transition to Home Ownership and the Black-White Wealth Gap." *The Review of Economics and Statistics* 84(2) : 281-297.

Choko, Marc. H. 1987. "The Characteristics of Housing Tenure in Montreal." Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, Toronto.

Coulson, N. Edward. 1999. "Why Are Hispanic- and Asian-American Homeownership Rates So Low?: Immigration and Other Factors." *Journal of Urban Economics* 45(2) : 209-227.

Flippen, Chenoa A. 2001. "Residential Segregation and Minority Home Ownership." *Social Science Research* 30(3) : 337-362.

Foote, N.N., J. Abu-Lughod, M.M. Foley et L. Winnick. 1960. *Housing Choices and Constraints*. New York : McGraw-Hill.

Frenette, Marc et Rene Morissette. 2003. "Convergeront- ils un jour? Les gains des travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des dernières décennies." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2003215. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.

Heisz, Andrew, A. Jackson et Garnett Picot. 2002. " Les entreprises gagnantes et perdantes du marché de l'emploi des années 90." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2002184. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.

Hou, Feng. 2004. "Immigration récente et formation de quartiers de minorités visibles dans les grandes villes canadiennes." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2004221. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.

Hughes, Mary Elizabeth. 2003. "Home Economics: metropolitan labour and housing markets and domestic arrangements in young adulthood." *Social Forces* 81(4) : 1399-1429.

Lesthaeghe, Ronald. 1995. "The Second Demographic Transition in Western Countries: An Interpretation," dans K. Oppenheim Mason et A.-M. Jensen (réds.), *Gender and Family Change in Industrialized Countries*. Oxford : Clarendon.

Logan, J. et M.C. Waters. 2003. "Book Review: Black Identities: West Indians Immigrant Dreams and American Realities." *American Journal of Sociolog,* 108(6) : 1373-1374.

Massey, Douglas S. 1995. "The New Immigration and Ethnicity in the United States." *Population and Development Review* 21(3) : 631-652.

McDonald, James Ted et Christopher Worswick. 1998. "The Earnings of Immigrant Men in Canada: Job Tenure, Cohort, and Macroeconomic Conditions." *Industrial and Labor Relations Review* 51(3) : 465-482.

Miron, John. 1988. *Housing in Post-War Canada*. Montréal: McGill-Queen's University Press.

Moffitt, Robert A. 1999. "New developments in Econometric Methods for Labor Market Analysis," dans O. Ashenfelter et D. Card (réds.), *Handbook of Labor Economics*, vol. 3A. New York: Elsevier.

Morissette, Rene, Xuelin Zhang et Marie Drolet. 2002. "L'évolution de l'inégalité de la richesse au Canada, 1984-1999." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2002187. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.

Mulder, C.H. 1993. *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam : Thesis Publishers.

Murdie, R.A., A.S. Chambon, J.D. Hulchanski et C. Teixeira. 1999. "Differential incorporation and housing trajectories of recent immigrant households: toward a conceptual framework." Housing New Canadians Working Group, University of Toronto, Toronto.

Nagatani, K. 1972. "Life Cycle Saving: Theory and Fact." *American Economic Review,* 62(3) : 344-353.

Picot, Garnett et John Myles. 1996. "Social Transfers, Changing Family Structure and Low Income among Children." *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques,* 22(3): 244-267.

Ravanera, Zenaida R., Fernando Rajulton et Thomas K. Burch. 1998. "Early Life Transitions of Canadian Women: A Cohort Analysis of Timing Sequences, and Variations." *European Journal of Population,* 14(2): 179-204.

Ray, B. et E. Moore. 1991. "Access to home ownership among immigrant groups in Canada." *Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie,* 28(1): 1-29.

Reitz, Jeffrey. 2003. "Educational Expansion and the Employment Success of Immigrants in the United States and Canada, 1970-1990." Dans *Host Societies and the Reception of Immigrants*. J. Reitz (réd.). La Jolla: Center for Comparative Immigration Studies.

Rohe, William M., George W. McCarthy et Shannon Van Zandt. 2001. "The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research." Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Cambridge.

Rosenbaum, E. 1996. "Racial/ethnic differences in home ownership and housing quality, 1991." *Social Problems* 43(4): 403-426.

Shanahan, Michael J. 2000. "Pathways to Adulthood in Changing Societies: Variability and Mechanisms in Life Course Perspective." *Annual Review of Sociology* 26: 667-692.

Statistique Canada. 1999. "Les mesures de faible revenu, (MFR), 1997." Ottawa : Statistique Canada.

——————— 2000. "Tendances sociales canadiennes : l'évolution des liens conjugaux." *Le Quotidien,* le 16 mars 2000, p. 3. N° 11-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

——————— 2003. "Mariages." *Le Quotidien,* le 20 novembre 2003, p. 11. N° 11-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Sturino, F. 1999. "Italians," Dans *Encyclopedia of Canada's People*. P.R. Magocsi (réd.). Toronto: University of Toronto Press.

Teixeira, C. 1995. "The Portuguese in Toronto - A community on the move." *Portuguese Studies Review* 4(1) : 57-75.

Vosko, Leah F., Nancy Zukewich et Cynthia Cranford. 2003. "Le travail précaire : Une nouvelle typologie de l'emploi." *L'emploi et le revenu en perspectives* 15(4) : 39-49.

DIRECTION DES ÉTUDES ANALYTIQUES
DOCUMENTS DE RECHERCHE

N° 1 *Réaction comportementale dans le contexte d'une simulation micro-analytique socio-économique* **par Lars Osberg (Avril 1986)**

N° 2 *Chômage et formation* **par Garnett Picot (1987)**

N° 3 *Des pensions aux personnes au foyer et leur répartition sur la durée du cycle de vie* **par Michael C. Wolfson (Août 1987)**

N° 4 *La modélisation des profils d'emploi des Canadiens au cours de leur existence* **par Garnett Picot (Hiver 1986)**

N° 5 *Perte d'un emploi et adaptation au marché du travail dans l'économie canadienne* **par Garnett Picot et Ted Wannell (1987)**

N° 6 *Système de statistiques relatives à la santé : Proposition d'un nouveau cadre théorique visant l'intégration de données relatives à la santé* **par Michael C. Wolfson (Mars 1990)**

N° 7 *Projet-pilote de raccordement micro-macro pour le secteur des ménages au Canada* **par Hans J. Adler et Michael Wolfson (Août 1987)**

N° 8 *Notes sur les groupements de sociétés et l'impôt sur le revenu au Canada* **par Michael C. Wolfson (Octobre 1987)**

N° 9 *L'expansion de la classe moyenne : Données canadiennes sur le débat sur la déqualification* **par John Myles (Automne 1987)**

N° 10 *La montée des conglomérats* **par Jorge Niosi (1987)**

N° 11 *Analyse énergétique du commerce extérieur canadien : 1971 et 1976* **par K.E. Hamilton (1988)**

N° 12 *Taux nets et bruts de concentration des terres* **par Ray D. Bollman et Philip Ehrensaft (1988)**

N° 13 *Tables de mortalité en l'absence d'une cause pour le Canada (1921 à 1981) : Une méthode d'analyse de la transition épidémiologique* **par Dhruva Nagnur et Michael Nagrodski (Novembre 1987)**

N° 14 *Distribution de la fréquence d'occurrence des sous-séquences de nucléotides, d'après leur capacité de chevauchement* **par Jane F. Gentleman et Ronald C. Mullin (1988)**

N° 15 *L'immigration et le caractère ethnolinguistique du Canada et du Québec* **par Réjean Lachapelle (1988)**

N° 16 *Intégration de la ferme au marché extérieur et travail hors ferme des membres des ménages agricoles* **par Ray D. Bollman et Pamela Smith (1988)**

N° 17 *Les salaires et les emplois au cours des années 1980 : Évolution des salaires des jeunes et déclin de la classe moyenne* **par J. Myles, G. Picot et T. Wannell (Juillet 1988)**

N° 18 *Profil des exploitants agricoles dotés d'un ordinateur* **par Ray D. Bollman (Septembre 1988)**

N° 19 *Répartitions des risques de mortalité : Une analyse de tables de mortalité* **par Geoff Rowe (Juillet 1988)**

N° 20 *La classification par industrie dans le recensement canadien des manufactures : Vérification automatisée à l'aide des données sur les produits* **par John S. Crysdale (Janvier 1989)**

N° 21 *Consommation, revenus et retraite* **par A.L. Robb et J.B. Burbridge (1989)**

N° 22 *Le renouvellement des emplois dans le secteur manufacturier au Canada* **par John R. Baldwin et Paul K. Gorecki (Été 1989)**

N° 23 *La dynamique des marchés concurrentiels* **par John R. Baldwin et Paul K. Gorecki (1990)**

- A. *Entrée et sortie d'entreprises dans le secteur manufacturier au Canada*
- B. *Mobilité à l'intérieur des branches d'activité dans le secteur manufacturier au Canada*
- C. *Mesure de l'entrée et de la sortie dans le secteur manufacturier au Canada : Méthodologie*
- D. *Effet de la libre concurrence sur la productivité : Rôle de la rotation des entreprises et des usines*
- E. *Les fusions et le processus concurrentiel*
- F. *n/a*
- G. *Les statistiques de concentration comme prédicteurs du degré de concurrence*
- H. *Le rapport entre la mobilité et la concentration dans le secteur manufacturier au Canada*

N° 24 *Améliorations apportées au SAS de l'ordinateur central en vue de faciliter l'analyse exploratoire des données* **par Richard Johnson, Jane F. Gentleman et Monica Tomiak (1989)**

N° 25 *Aspects de l'évolution du marché du travail au Canada : Mutations intersectorielles et roulement de la main-d'oeuvre* **par John R. Baldwin et Paul K. Gorecki (1989)**

N° 26 *L'écart persistant : Étude de la différence dans les gains des hommes et des femmes qui ont récemment reçu un diplôme d'études postsecondaires* **par Ted Wannell (1989)**

N° 27 *Estimation des pertes de sol sur les terres agricoles à partir des données du recensement de l'agriculture sur les superficies cultivées* **par Douglas F. Trant (1989)**

N° 28 *Les bons et les mauvais emplois et le déclin de la classe moyenne : 1967-1986* **par Garnett Picot, John Myles et Ted Wannell (1990)**

N° 29 *Données longitudinales sur la carrière relatives à certaines cohortes de fonctionnaires, 1978-1987* **par Garnett Picot et Ted Wannell (1990)**

N° 30 *L'incidence des revenus sur la mortalité sur une période de vingt-cinq ans* **par Michael Wolfson, Geoff Rowe, Jane F. Gentleman et Monica Tomiak (1990)**

N° 31 *Réaction des entreprises à l'incertitude des prix : La stabilisation tripartite et l'industrie des bovins dans l'ouest du Canada* **par Theodore M. Horbulyk (1990)**

N° 32 *Méthodes de lissage pour microdonnées longitudinales simulées* **par Jane F. Gentleman, Dale Robertson et Monica Tomiak (1990)**

N° 33 *Tendances des investissements directs canadiens à l'étranger* **par Paul K. Gorecki (1990)**

N° 34 *POHEM - une approche inédite pour l'estimation de l'espérance de vie corrigée en fonction de l'état de santé* **par Michael C. Wolfson (1991)**

N° 35 *Emploi et taille des entreprises au Canada : Les petites entreprises offrent-elles des salaires inférieurs?* **par René Morissette (1991)**

N° 36 *Distinguer les caractéristiques des acquisitions étrangères en haute technologie dans le secteur manufacturier canadien* **par John R. Baldwin et Paul K. Gorecki (1991)**

N° 37 *Efficience des branches d'activité et roulement des établissements dans le secteur canadien de la fabrication* **par John R. Baldwin (1991)**

N° 38 *Le vieillissement de la génération du baby boom : Effets sur le secteur public du Canada* **par Brian B. Murphy et Michael C. Wolfson (1991)**

N° 39 *Tendances dans la répartition de l'emploi selon la taille des employeurs : Données canadiennes récentes* **par Ted Wannell (1991)**

N° 40 *Les petites collectivités du Canada atlantique : Structure industrielle et caractéristiques du marché du travail au début des années 80* **par Garnett Picot et John Heath (1991)**

N° 41 *La répartition des impôts et des transferts fédéraux et provinciaux dans le Canada rural* **par Brian B. Murphy (1991)**

N° 42 *Les multinationales étrangères et les fusions au Canada* **par John Baldwin et Richard Caves (1992)**

N° 43 *Recours répétés à l'assurance-chômage* **par Miles Corak (1992)**

N° 44 *POHEM -- Un cadre permettant d'expliquer et de modéliser la santé de populations humaines* **par Michael C. Wolfson (1992)**

N° 45 *Analyse de modèle de l'espérance de vie en santé de la population : Une approche fondée sur la microsimulation* **par Michael C. Wolfson et Kenneth G. Manton (1992)**

N° 46 *Revenus de carrière et décès : Une analyse longitudinale de la population âgée masculine du Canada* **par Michael C. Wolfson, Geoff Rowe, Jane Gentleman et Monica Tomiak (1992)**

N° 47 *Tendances longitudinales dans la durée des recours à l'assurance-chômage au Canada* **par Miles Corak (1992)**

N° 48 *La dynamique du mouvement des entreprises et le processus concurrentiel* **par John Baldwin (1992)**

N° 49 *Élaboration de données-panel longitudinales à partir de registres des entreprises : Observations du Canada* **par John Baldwin, Richard Dupuy et William Penner (1992)**

N° 50 *Le calcul de l'espérance de vie ajustée sur la santé pour une province canadienne à l'aide d'une fonction d'utilité multiattribut : Un premier essai* **par J.-M. Berthelot, R. Roberge et M. C. Wolfson (1992)**

N° 51 *Mesure de la robustesse des barrières à l'entrée* **par J. R. Baldwin et M. Rafiquzzaman (1993)**

N° 52 *Les multinationales au Canada : Caractéristiques et facteurs déterminants* **par Paul K. Gorecki (1992)**

N° 53 *La persistance du chômage : Dans quelle mesure l'attribuer aux prestations d'assurance-chômage de prolongation fondée sur le taux de chômage régional* **par Miles Corak et Stephen Jones (1993)**

N° 54 *Variations cycliques de la durée des périodes de chômage* **par Miles Corak (1992)**

N° 55 *Licenciements et travailleurs déplacés : Variations cycliques, secteurs les plus touchés et expériences après le licenciement* **par Garnett Picot et Wendy Pyper (1993)**

N° 56 *La durée du chômage en période d'expansion et de récession* **par Miles Corak (1993)**

N° 57 *Obtenir un emploi en 1989-1990 au Canada* **par René Morissette (1993)**

N° 58 *L'appariement de données échantillonnales et administratives en vue d'étudier les déterminants de la santé* **par P. David, J.-M. Berthelot et C. Mustard (1993)**

N° 59 *Maintenir la comparabilité dans le temps des classifications par industrie* **par John S. Crysdale (1993)**

N° 60 *L'inégalité des gains au Canada : Le point sur la situation* **par R. Morissette, J. Myles et G. Picot (Juin 1994)**

N° 61 *Changement structurel dans le secteur canadien de la fabrication (1970-1990)* **par J. Baldwin et M. Rafiquzzaman (Juillet 1994)**

N° 62 *Effets dissuasifs de l'assurance-chômage sur le marché du travail canadien : Un survol* **par M. Corak (Janvier 1994)**

N° 63 *Expériences récentes des jeunes sur le marché du travail au Canada* **par Gordon Betcherman et René Morissette (Juillet 1994)**

N° 64 *Comparaison de la création et de la disparition d'emplois au Canada et aux États-Unis* **parJohn Baldwin, Timothy Dunne et John Haltiwanger (Juillet 1994)**

N° 65 *Heures de travail hebdomadaire au Canada : Le point sur la situation* **par René Morissette et Deborah Sunter (Juin 1994)**

N° 66 *Mesures d'inégalité divergentes -- Théorie, résultats empiriques et recommandations* **par Michael C. Wolfson (Mai 1995)**

N° 67 *XEcon: Un modèle évolutif expérimental de croissance économique* **par Michael C. Wolfson (Juin 1995)**

N° 68 *L'écart entre les gains des hommes et ceux des femmes ayant récemment obtenu un diplôme d'études postsecondaires, 984-92* **par Ted Wannell et Nathalie Caron (Novembre 1994)**

N° 69 *Regard sur les groupes d'équité en matière d'emploi chez ceux ayant récemment obtenu un diplôme d'études postsecondaires : minorités visibles, peuples autochtones et personnes limitées dans leurs activités quotidiennes* **par Ted Wannell et Nathalie Caron (Novembre 1994)**

N° 70 *Les créations d'emplois par les petits producteurs du secteur manufacturier canadien* **par John Baldwin et Garnett Picot (Novembre 1994)**

N° 71 *La part des nouveaux emplois créés au Canada par les petites entreprises est-elle disproportionnée? Réévaluation des faits* **par G. Picot, J. Baldwin et R. Dupuy (Novembre 1994)**

N° 72 *Adaptation par sélection et adaptation évolutive : Apprentissage et performance après l'entrée* **par J. Baldwin et M. Rafiquzzaman (Mai 1995)**

N° 73 *Stratégie des entreprises innovatrices et non innovatrices au Canada* **par J. Baldwin et J. Johnson (Février 1995)**

N° 74 *Développement du capital humain et innovation : La formation dans les petites et moyennes entreprises* **par J. Baldwin et J. Johnson (Mars 1995)**

N° 75 *Utilisation des technologies et transformation industrielle : Perspectives empiriques* **par John Baldwin, Brent Diverty et David Sabourin (Août 1995)**

N° 76 *L'innovation : La clé de la réussite des petites entreprises* **par John R. Baldwin (Février 1995)**

N° 77 *Le chaînon manquant -- Données sur l'élément demande des marchés du travail* **par Lars Osberg (Avril 1995)**

N° 78 *Restructuration du secteur manufacturier canadien 1970 à 1990 : Renouvellement de l'emploi selon le secteur industriel et la région* **par J. Baldwin et M. Rafiquzzaman (Juillet 1995)**

N° 79 *Capital humain et emploi du temps* **par Frank Jones (Juin 1995)**

N° 80 *Pourquoi l'inégalité des gains hebdomadaires a-t-elle augmenté au Canada?* **par René Morissette (Juillet 1995)**

N° 81 *Statistiques socio-économiques et politique publique : Nouveau rôle pour les modèles de Microsimulation* **par Michael C. Wolfson (Juillet 1995)**

N° 82 *Transferts sociaux, variations dans la structure familiale et faible revenu chez les enfants* **par Garnett Picot et John Myles (Septembre 1995)**

N° 83 *Mesures alternatives de la durée moyenne du chômage* **par Miles Corak et Andrew Heisz (Octobre 1995)**

N° 84 *Guide de l'utilisateur la durée du chômage* **par Miles Corak et Andrew Heisz (Décembre 1995)**

N° 85 *Utilisation des technologies de pointe dans les établissements de fabrication* **par John R. Baldwin et Brent Diverty (Novembre 1995)**

N° 86 *L'utilisation de la technologie, la formation et les connaissances spécifiques dans les établissements de fabrication* **par John R. Baldwin, Tara Gray et Joanne Johnson (Décembre 1995)**

N° 87 *Croissance de la productivité, transfert de parts de marché et restructuration dans le secteur canadien de la fabrication* **par John R. Baldwin (Novembre 1995)**

N° 88 *Les petits producteurs ont-ils été le moteur de la croissance du secteur manufacturier canadien au cours des années 1980?* **par John R. Baldwin (Octobre 1996)**

N° 89 *Mobilité intergénérationnelle du revenu des hommes au Canada* **par Miles Corak et Andrew Heisz (Janvier 1996)**

N° 90 *L'évolution des cotisations sociales au Canada: 1961 – 1993* **par Zhengxi Lin, Garnett Picot et Charles Beach (Février 1996)**

N° 91 *Le projet d'appariement du Recensement et des fichiers de soins de santé du Manitoba : Composante des ménages privés* **par Christian Houle, Jean-Marie Berthelot, Pierre David,Cam Mustard, L. Roos et M.C. Wolfson (Mars 1996)**

N° 92 *Avantages salariaux d'origine technologique dans les établissements canadiens de fabrication pendant les années 1980* **par John R. Baldwin, Tara Gray et Joanne Johnson (Janvier 1997)**

N° 93 *Création d'emplois selon la taille des entreprises : Concentration et persistance des gains et pertes d'emplois dans les entreprises canadiennes* **par Garnett Picot et Richard Dupuy (Avril 1996)**

N° 94 *Aspects longitudinaux de l'inégalité des revenus au Canada* **par René Morissette et Charles Bérubé (Juillet 1996)**

N° 95 *Évolution de la durée et de la stabilité de l'emploi au Canada* **par Andrew Heisz (Novembre 1996)**

N° 96 *Les Canadiens sont-ils plus susceptibles de perdre leur emploi au cours des années 1990?* **par Garnett Picot, Zhengxi Lin (Août 1997)**

N° 97 *L'effectif et l'afflux de chômeurs* **par Michael Baker, Miles Corak et Andrew Heisz (Septembre 1996)**

N° 98 *L'incidence de la technologie et du commerce sur les écarts salariaux entre les travailleurs de la production et la main-d'oeuvre indirecte dans le secteur manufacturier canadien* **par John R. Baldwin et Mohammed Rafiquzzaman (Mai 1998)**

N° 99 *Utilisation de POHEM pour l'estimation des coûts médicaux directs associés à la pratique actuelle du traitement du cancer du poumon ainsi que pour l'évaluation économique de nouveaux traitements* **par C. Houle, B.W. Will, J.-M. Berthelot et W.K. Evans (Mai 1997)**

N° 100 *Une enquête expérimentale canadienne visant à établir le lien entre les pratiques au lieu de travail et la condition des employés : Raisons de sa nécessité et description de son fonctionnement* **par Garnett Picot, Ted Wannell (Mai 1997)**

N° 101 *L'activité innovatrice dans les établissements canadiens de transformation des aliments : L'importance des pratiques d'ingénierie,* ***par John Baldwin et David Sabourin (Novembre 1999)***

N° 102 *Différences dans les stratégies et le rendement de divers types d'innovateurs* ***par John R. Baldwin et Joanne Johnson (Décembre 1997)***

N° 103 *Les mises à pied permanentes au Canada : Vue d'ensemble et analyse longitudinale* ***par Garnett Picot, Zhengxi Lin et Wendy Pyper (Septembre 1997)***

N° 104 *Travailler plus? Travailler moins? Que préfèrent les travailleurs canadiens?* ***par Marie Drolet et René Morissette (Mai 1997)***

N° 105 *Croissance de l'utilisation des technologies de pointe dans le secteur canadien de la fabrication durant les années 90* ***par John Baldwin, Ed Rama et David Sabourin (Le 14 décembre 1999)***

N° 106 *Mouvements de la main-d'œuvre et adaptation au marché du travail en Ontario de 1978 à 1993* ***par Zhengxi Lin et Wendy Pyper (Octobre 1997)***

N° 107 *Importance de la recherche et du développement sur l'aptitude à innover des petites et des grandes entreprises manufacturières canadiennes* ***par John R. Baldwin (Septembre 1997)***

N° 108 *Concurrence internationale et performance industrielle : allocation optimale, production optimale et turbulence* ***par John R. Baldwin et Richard E. Caves (Octobre 1997)***

N° 109 *Les dimensions de l'inégalité salariale chez les Autochtones* ***par Rachel Bernier (Décembre 1997)***

N° 110 *Existe-t-il des liens entre la performance économique, les paiements de transfert, l'inégalité et le faible revenu?* ***par Myles Zyblock et Zhengxi Lin (Décembre 1997)***

N° 111 *L'effet de levier financier des entreprises : Une comparaison entre le Canada et les É.-U., 1961-1996* ***par Myles Zyblock (Décembre 1997)***

N° 112 *Explication du relèvement de la prime liée à l'âge* ***par Constantine Kapsalis (Juillet, 1998)***

N° 113 *Mobilité intergénérationnelle des gains et du revenu des hommes au Canada : Étude basée sur les données longitudinales de l'impôt sur le revenu* ***par Miles Corak et Andrew Heisz (Septembre, 1998)***

N° 114 *Canadiens nés à l'étranger et Canadiens de naissance : une comparaison de la mobilité interprovinciale de leur main- d'œuvre* ***par Zhengxi Lin (Septembre 1998)***

N° 115 *Modes de vie et surpeuplement des logements : la situation des immigrants âgés au Canada, 1991* ***par K.G. Basavarajappa (Septembre 1998)***

N° 116 *Le point sur l'inégalité des gains et sur la rémunération des jeunes durant les années 90?,* ***par Garnett Picot (Juillet 1998)***

N° 117 *Les facteurs déterminants des retards en matière d'adoption des technologies de fabrication de pointe* ***par John R. Baldwin et Mohammed Rafiquzzaman (Août 1998)***

N° 118 *La productivité du travail dans les établissements de fabrication au Canada sous contrôle canadien et étranger* ***par John R. Baldwin et Naginder Dhaliwal (Mars 2000)***

N° 119 *L'adoption de la technologie au Canada et aux États-Unis* ***par John R. Baldwin et David Sabourin (Août 1998)***

N° 120 *Existe-t-il des secteurs d'activité de haute technologie ou seulement des entreprises de haute technologie?Étude basée sur les nouvelles entreprises axées sur la technologie* ***par John R. Baldwin et Guy Gellatly (Décembre 1998)***

N°121 Un portrait des entrées et des sorties **par John Baldwin (Juin 1999)**

N°122 Les déterminants des activités d'innovation dans les entreprises de fabrication canadiennes : le rôle des droits de propriété intellectuelle **par John R. Baldwin, David Sabourin et Petr Hanel (Mars 2000)**

N°123 L'innovation et la formation dans les nouvelles entreprises **(John Baldwin)**

N°124 Une nouvelle perspective des tendances de l'inégalité des revenus au Canada et aux États-Unis **par Michael C. Wolfson et Brian Murphy (Août 1998 et Octobre 1999)**

N°125 L'assurance-emploi au Canada : Tendances récentes et réorientations **par Zhengxi Lin (Septembre 1998)**

N°126 Les ordinateurs, les télécopieurs et les salaires au Canada : Qu'est-ce qui compte vraiment? **par René Morissette et Marie Drolet (Octobre 1998)**

N°127 Comprendre le processus d'innovation : l'innovation dans les industries de services dynamiques **par Guy Gellatly et Valerie Peters (Décembre 1999)**

N°128 Données canadiennes récentes sur la qualité des emplois selon la taille des entreprises **par Marie Drolet et René Morissette (Novembre 1998)**

N°129 Distribution, inégalité et concentration des revenus chez les immigrants âgés au Canada, 1990 **par K.G. Basavarajappa (Avril 1999)**

N°130 Dynamique et inégalité des revenus chez les hommes au Canada, 1976-1992 : Analyse fondée sur des dossiers fiscaux longitudinaux **par Michael Baker et Gary Solon (Février 1999)**

N°131 L'incidence de la scolarité et l'écart salarial grandissant entre les jeunes travailleurs et les travailleurs âgés **par C. Kapsalis, R. Morissette et G. Picot (Mars 1999)**

N°132 Qu'est-ce qui explique les mouvements des enfants vers la situation de faible revenu et hors de celle-ci, les changements de situation sur le marché du travail ou le mariage et le divorce? **par G. Picot, M. Zyblock et W. Pyper (Mars 1999)**

N°133 L'accroissement de l'emploi autonome en période de chômage élevé : Analyse empirique des faits récents survenus au Canada **par Zhengxi Lin, Janice Yates et Garnett Picot (Mars 1999)**

N°134 Dynamique de la création et de la disparition d'emplois autonomes au Canada **par Zhengxi Lin, Garnett Picot et Janice Yates (Mars 1999)**

N°135 Décès et divorce : les conséquences à long terme de la perte parentale chez les adolescents **par Miles Corak (Juin 9 1999)**

N°136 Annuler

N°137 Innovation, formation et réussite **par John Baldwin (Octobre 1999)**

N°138 L'évolution de la protection offerte par les pensions aux travailleurs jeunes et plus âgés au Canada **par René Morissette et Marie Drolet (Décembre 1999)**

N°139 La concurrence des importations et la puissance sur le marché : le cas du Canada **par Aileen J. Thompson (avril 2000)**

N°140 Taux de féminité des professions et salaires : pourquoi le Canada diffère-t-il des États-Unis? **par Michael Baker et Nicole Fortin (Juillet, 2000)**

N°141 *Passage des études au travail chez les diplômés des universités canadiennes : durée de recherche d'un premier emploi, 1982-1990,* ***Julian Betts, Christopher Ferrall et Ross Finnie (Décembre 2000)***

N°142 *Qui sont les migrants? Analyse de la migration interprovinciale au Canada fondée sur un modèle logit par panel,* ***par Ross Finnie (Août 2000)***

N°143 *Différences de profils entre innovateurs et non-innovateurs : Les petits établissements du secteur des services aux entreprises* ***par Guy Gellatly (Décembre 1999)***

N°144 *Transferts sociaux, gains et intensité des faibles revenus dans les familles canadiennes avec des enfants, 1981 à 1996: Mise en évidence des progrès récents de la mesure des faibles revenus* ***par John Myles et Garnett Picot (Mars 2000)***

N°145 *Dans quelle mesure le chômage au Canada est-il structurel ?* ***par Lars Osberg et Zhengxi Lin (Octobre 2000)***

N°146 *Dans quelle mesure les Canadiens sont-ils exposés au faible revenu ?* ***par René Morissette et Marie Drolet (Mars 2000)***

N°147 *La maturation du système de revenu de retraite du Canada : Niveaux de revenu, inégalité des revenus et faibles revenus chez les gens âgés* ***par John Myles (Le 6 mars 2000)***

N°148 *Le marché du travail des années 1990* ***par Garnett Picot et Andrew Heisz (Avril 2000)***

N°149 *Réexamen des charges sociales au Canada : structure, paramètres législatifs et tendances récentes* ***par Zhengxi Lin (Août 2001)***

N°150 *Analyse empirique des tendances sur le plan de la diversification des sociétés au Canada* ***par John R. Baldwin, Desmond Beckstead, Guy Gellatly et Alice Peters (Juin 2000)***

N°151 *Les multinationales et le processus d'innovation au Canada* ***par John R. Baldwin et Petr Hanel (Juin 2000)***

N°152 *Les jeunes ruraux : Rester, quitter, revenir* ***par Richard Dupuy, Francine Mayer et René Morissette (Le 5 septembre, 2000)***

N°153 *Taux d'emploi et participation à la vie active des Canadiennes vivant en milieu rural,* ***par Euan Phimister, Esperanza Vera-Toscano, Alfons Weersink (Janvier 2001)***

N°154 *La formation comme stratégie en matière de ressources humaines : La réaction aux pénuries de personnel et au changement technologique,* ***par John R. Baldwin et Valerie Peters (Avril, 2001)***

N°155 *Durée d'occupation des emplois, mobilité des travailleurs et marché du travail des jeunes dans les années 1990* ***par G. Picot, A. Heisz et A. Nakamura (Mars 2001)***

N°156 *Incidence du commerce international sur les salaires des Canadiens,* ***par Omar Zakhilwal (Janvier 2000)***

N°157 *L'écart persistant : Nouvelle évidence empirique concernant l'écart salarial entre les hommes et les femmes au Canada,* ***par Marie Drolet (Janvier 2001)***

N°158 *À la recherche des contraintes intergénérationnelles d'emprunt chez les hommes canadiens : tests de régression par quantile et de régression des moindres carrés pour les contraintes impératives d'emprunt,* ***par Nathan D. Grawe (Janvier 2001)***

N°159 *Influences intergénérationnelles sur la percpetion de prestations d'assurance-chômage au Canada et en Suède,* ***par Miles Corak, Bjorn Gustafsson et Torun Österberg (Janvier 2001)***

N°160 *Inégalités entre les quartiers des villes canadiennes,* ***par J. Myles, G. Picot et W. Pyper (le 13 décembre 2000)***

N°161 Annulé

N°162 *Évolution de la stabilité d'emploi au Canada : tendances et comparaisons avec les résultats américains,* ***par Andrew Heisz et Mark Walsh (16 octobre 2002)***

N°163 *L'incidence de la mobilité interprovinciale sur les gains des particuliers : estimations de modèles par panel pour le Canada,* ***par Ross Finnie (Octobre 2001)***

N°164 *Résultats sur le marché du travail des diplômés récents des universités canadiennes : analyse longitudinale intercohortes,* ***par Ross Finnie (mars 2002)***

N°165 *Innovation et connectivité : La nature des liaisons entre les marchés et les réseaux d'innovation dans les industries manufacturières au Canada,* ***par John Baldwin et Alice Peters (Mai 2001)***

N°166 *Évaluation de la déclaration des prestations d'a.-e. et d'a.s. dans le cadre de l'EDTR,* ***par Constantine Kapsalis (Août 2001)***

N°167 Annuler

N°168 *Améliorer la salubrité des aliments et la productivité : Utilisation de la technologie dans le secteur de la transformation des aliments au Canada,* ***John R. Baldwin et David Sabourin (Mai 2002)***

N°169 *Dynamique du secteur canadien de la fabrication dans les régions métropolitaines et rurales,* ***John R. Baldwin et Mark Brown avec l'aide de Tara Vinodrai (Novembre 2001)***

N°170 *Perspectives des bacheliers de la Colombie-Britannique sur le plan des revenus,* ***Andrew Heisz (Mai 2001)***

N°171 *Les enfants se portent-ils bien? Mobilité intergénérationnelle et bien-être de l'enfant au Canada,* ***Miles Corak (Octobre, 2001)***

N°172 *Intensité des faibles revenus au cours des années 90 : Le rôle de la croissance économique, des revenus d'emploi et des transferts sociaux* ***G. Picot, R. Morissette, J. Myles (24 janvier 2003)***

N°173 *Entraves à l'adoption des technologies de pointe pour les fabricants canadiens,* ***John Baldwin et Zhengxi Lin (Août 2001)***

N°174 *Impact de l'adoption des technologies de l'information et des communications de pointe sur la performance des entreprises du secteur de la fabrication au Canada,* ***John R. Baldwin et David Sabourin (Octobre 2001)***

N°175 *Pénuries de main-d'oeuvre qualifiée et adoption des technologies de pointe,* ***David Sabourin (Septembre 2001)***

N°176 *Quelles entreprises ont des taux de vacance élevés au Canada ?* ***René Morissette, Xueline Zhang (le 25 octobre 2001)***

N°177 *Un conte de trois villes : La dynamique du secteur de la fabrication à Toronto, à Montréal et à Vancouver de 1976 à 1997,* ***Tara Vinodrai (Novembre 2001)***

N°178 *Le rendement scolaire des enfants d'immigrants au Canada, 1994-98,* ***Christopher Worswick (Le 14 novembre, 2001)***

N°179 *Changements observés au niveau de la diversification des entreprises du secteur canadien de la fabrication (de 1973 à 1997) : Vers la spécialisation,* ***John R. Baldwin, Desmond Beckstead et Richard Caves (Février 2002)***

N°180 *Différences de productivité entre les provinces,* ***John R. Baldwin, Jean-Pierre Maynard, David Sabourin et Danielle Zietsma (Décembre 2001)***

N°181 *Qui a raison des parents ou des enfants? Évaluation de l'accord des parents et des enfants dans l'Enquête longitudinale nationale sur les enfants et les jeunes,* **Lori Curtis, Martin Dooley et Shelley Phipps** *(23 octobre 2002)*

N°182 *Effets des critères de sélection et des possibilités économiques sur les caractéristiques des immigrants,* **par Abdurrahman Aydemir** *(23octobre 2002)*

N°183 *Monter sa propre entreprise : le travail indépendant chez les diplômés des collèges et universités canadiens,* **Ross Finnie, Christine Laporte, Maud-Catherine Rivard (Mars 2002)**

N°184 *Résultats sur le plan de la répartition au Canada dans les années 90,* **Andrew Heisz, Andrew Jackson, Garnett Picot (Février 2002)**

N°185 *Les quartiers influencent-ils la réussite à long terme sur le marché du travail? Comparaison des adultes qui ont grandi dans des ensembles de logements publics différents,* **Philip Oreopoulos (Juin 2002)**

N°186 *Mariage, maternité et rémunération : Le choix du moment importe-t-il?* **Marie Drolet (Le 1 mai 2002)**

N°187 *L'évolution de l'inégalité de la richesse au Canada, 1984-1999,* **René Morissette, Xuelin Zhang et Marie Drolet (Février 2002)**

N°188 *Expérience en gestion et diversité dans une organisation qui vieillit : Une analyse de microsimulation,* **Ted Wannell et Martin Gravel (Août 2002)**

N° 189 *L'importance de l'entrée dans le secteur canadien de la fabrication, document accompagné d'une annexe sur les questions de mesure,* **John R. Baldwin, Desmond Beckstead et Andrée Girard (mai 2002)**

N° 190 *Financement de l'innovation dans les nouvelles petites entreprises : Nouveaux éléments probants provenant du Canada,* **John R. Baldwin, Valérie Gaudreault et Guy Gellatly (mai 2002)**

N° 191 *Trop loin pour continuer? Distance par rapport à l'établissement et inscription à l'université,* **Marc Frenette (24 juin 2002)**

N° 192 *La vie après l'aide sociale : Le bien-être économique des personnes qui ont cessé de toucher de l'aide sociale au Canada dans les années 90,* **Marc Frenette, Garnett Picot** *(26 mars 2003)*

N° 193 *Roulement des usines et croissance de la productivité dans le secteur canadien de la fabrication,* **John Baldwin, Wulong Gu (02 avril 2003)**

N° 194 *Progression de la rémunération des travailleurs peu qualifiés au Canada d'après L'EDTR (1993-1998)* **Xuelin Zhang (06 décembre 2002)**

N° 195 *La détérioration des gains de immigrants s'étend-elle aux immigrants qui travaillent de façon autonome?* **John R. Baldwin, Desmond Beckstead et Andrée Girard (mai 2002)**

N° 196 *Minorités, capacités cognitives et revenus des Canadiens,* **Ross Finnie et Ronald Meng (24 janvier 2003)**

N°197 *Le niveau de richesse des familles d'immigrants au Canada,* **Xuelin Zhang (17 novembre 2003)**

N° 198 *La hausse du taux de faible revenu chez les immigrants au Canada,* **Garnett Picot et Feng Hou (19 juin 2003)**

N° 199 *Nouvelles pratiques de travail et taux de démissions : problèmes méthodologiques et données empiriques pour le Canada,* **par René Morissette et Julio Miguel Rosa (le 17 mars 2003)**

N° 200 *Les effets de cohorte sur les gains annuels selon le domaine d'études des diplômés universitaires de la Colombie-Britannique,* **par Andrew Heisz (26 septembre 2003)**

N°201 *Accès au college et à l'université: Est-ce-que la distance importe?,* **par Marc Frenette (Juin 2003)**

N° 202 *Comprendre l'échec : Mortalité organisationnelle et approche fondée sur les ressources,* **S.Thornhill et R.Amit (08 août 2003)**

N° 203 *Les effets des cycles économiques sur l'assimilation des immigrants sur le marché du travail* **par Abdurrahman Aydemir (31 juillet 2003)**

N° 204 *Enclaves de minorities visibles dans les quartiers et resultants sur le marché du travail des immigrants,* **par Garnett Picot et Feng Hou (9 juillet 2003)**

N° 205 *L'évolution des obstacles aux échanges et les entreprises canadiennes : survie et disparition après l'Accord de libre-échange entre le Canada et les Etats-Unis,* **par Jen Baggs (28 avril 2004)**

N° 206 *Établissement réussi et ségrégation résidentielle parmi les minorités visibles de Toronto,* **par John Myles et Feng Hou (30 juillet 2003)**

N° 207 *Biais lié au cycle de vie dans l'estimation de la persistance intergénérationnelle des gains d'emploi,* **par Nathan Grawe (05 août 2003).**

N° 208 *Les anticipations concernant l'investissement sont-elles rationnelles?* **par Chetan Dave (17 décembre 2004)**

N° 209 *Les heures de travail au Canada et aux Etats-Unis,* **Andrew Heisz et Sébastien LaRochelle-Côté (septembre 2003)**

N° 210 *Revenu Familial et Participation aux Études Postsecondaires,* **Miles Corak, Garth Lipps et John Zhao (le 1 octobre 2003)**

N° 211-214 *à venir*

N° 215 *Convergeront-ils un jour? Les Gains de travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des deux dernières décennies,* **Marc Frenette et René Morissette (le 8 octobre 2003)**

N° 216 *Durée de la résidence dans les quartiers à faible revenue,* **Marc Frenette, Garnett Picot et Roger Sceviour (janvier 2004)**

N° 217 *Le ratio de levier financier des entreprises dans le secteur canadien de la fabrication : conséquences pour l'emploi et les inventaires,* **Andrew Heisz et Sébastien LaRochelle-Côté (février 2004)**

N° 218 *Les taux de mises à pied permanentes ont-ils augmenté au Canada?* **René Morissette (25 mars 2004)**

N° 219 *Croissance de l'inégalité du revenu pendant la reprise économique des années 1990 : Exploration de trois sources de données,* **Marc Frenette, David Green et Garnett Picot (9 juillet 2004)**

N° 219 *REVISÉ : Croissance de l'inégalité du revenu pendant les années 1990 : Exploration de trois sources de données,* **Marc Frenette, David Green et Garnett Picot (16 décembre 2004)**

N° 220 *Déterminants de la réussite ou de l'échec des établissements canadiens sur les marchés étrangers, selon une analyse de survie,* **Jean Bosco Sabuhoro et Yvan Gervais (5 mai 2004)**

N° 221 *Immigration récente et formation de quartiers de minorités visibles dans les grandes villes canadiennes,* **Feng Hou (2 juillet 2004)**

N° 222 *Dégradation du bien-être économique des immigrants et des causes possibles,* **Garnett Picot, (15 juillet 2004)**

N° 223 *Projets et attentes des Canadiens non retraités de 45 à 59 ans en matière de retraite,* **Grant Schellenberg, (29 juin 2004)**

N° 224 *Utilisation du transport en commun chez les immigrants,* **Andrew Heisz, Grant Schellenberg (13 mai 2004)**

N° 225 Explication de la détérioration des gains au niveau d'entrée des cohortes d'immigrants au Canada : 1966-2000 ***par Abdurrahman Aydemir et Mikal Skuterud (17 mai 2004)***

N° 226 Antécédents familiaux et accès aux études postsecondaires : Que s'est-il passé pendant les années 1990? ***par Ross Finnie, Christine Laporte et Eric Lascelles (18 août 2004)***

N° 227 Analyse longitudinale de l'évolution des gains au Canada, ***par Charles M. Beach et Ross Finnie (20 août 2004)***

N° 228 Inégalités au niveau des quartiers, privation relative et état de santé autoévalué, ***par Feng Hou et John Myles (27 septembre 2004)***

N° 229 Mouvements d'entrée et de sortie de la population dans les villes du Canada qui servent de portes d'entrée aux immigrants : étude comparative de Toronto, Montréal et Vancouver, ***par Ross Finnie et Larry S Bourne (13 septembre 2004)***

N° 230 Gains des couples très scolarisés et peu scolarisés, 1980-2000, ***par René Morissette et Anick Johnson (13 octobre 2004)***

N° 231 La dynamique de l'aide sociale au Canada : le rôle des attributs individuels et des variables économiques et politiques, ***Ross Finnie, Ian Irvine et Roger Sceviour (octobre 2004)***

N° 232 Tendances des salaires relatifs des personnes très scolarisées dans une économie du savoir, ***par René Morissette, Yuri Ostrovsky et Garnett Picot (29 septembre 2004)***

N° 233 Domaines d'études postsecondaires et résultats sur le marché du travail canadien des immigrants et des non-immigrants, ***par Arthur Sweetman et Stephan McBride (28 octobre 2004)***

N° 234 Qualité de l'éducation des immigrants dans leur pays d'origine et résultats sur le marché du travail canadien, ***par Arthur Sweetman (15 décembre 2004)***

N° 235 L'évolution de l'écart des gains entre les sexes chez les diplômés des universités canadiennes, ***par Ross Finnie et Ted Wannell (30 novembre 2004)***

N° 236 à venir

N° 237 Qui poursuit des études supérieures? L'incidence directe et indirecte des antécédents familiaux sur l'accès aux études postsecondaires, ***par Ross Finnie, Eric Lascelles et Arthur Sweetman (18 janvier 2005)***

No 238 Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001 ***par Michael Haan (3 février 2005)***

N° 239 Les bons emplois disparaissent-ils au Canada ? ***par René Morissette et Anick Johnson (26 janvier 2005)***